

Rødhetteveien 5



Velkommen til

Rødhetteveien 5



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

Eiktoppen

Pen selveierleilighet m/bl.a. 3 soverom, 2 balkonger og 2 biloppstillingsplasser | kort vei til skole, turområder, MENY

Prisantydning	2 875 000,-
Omkostninger	73 220,-
Totalpris	2 948 220,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1949
Ansvarlig megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rødhettveien 5 og denne pene leiligheten som strekker seg over to plan og er innredet m/bl.a. romslig stue, 3 soverom, baderom pusset opp i 2021, et separat kjøkken, samt en romslig entrè m/garderobeløsning. Det medfølger en romslig lagringsbod i kjeller. Fra stuen er det utgang til en sydvendt og solrik balkong, samt utenfor inngangsdør er det en liten uteplass. Boligen har vært gjennom diverse oppgraderinger de siste årene og gir et godt og tiltalende inntrykk.

- Det er plass til flere biler på egen gårdsplass.

- Attraktiv beliggenhet sentralt på Eik – rolig og sentralt med kort vei til dagligvareforretninger, Tønsberg sentrum, skoler, barnehager, lysløype, idrettsanlegg og diverse servicetilbud.

Arealer og innhold

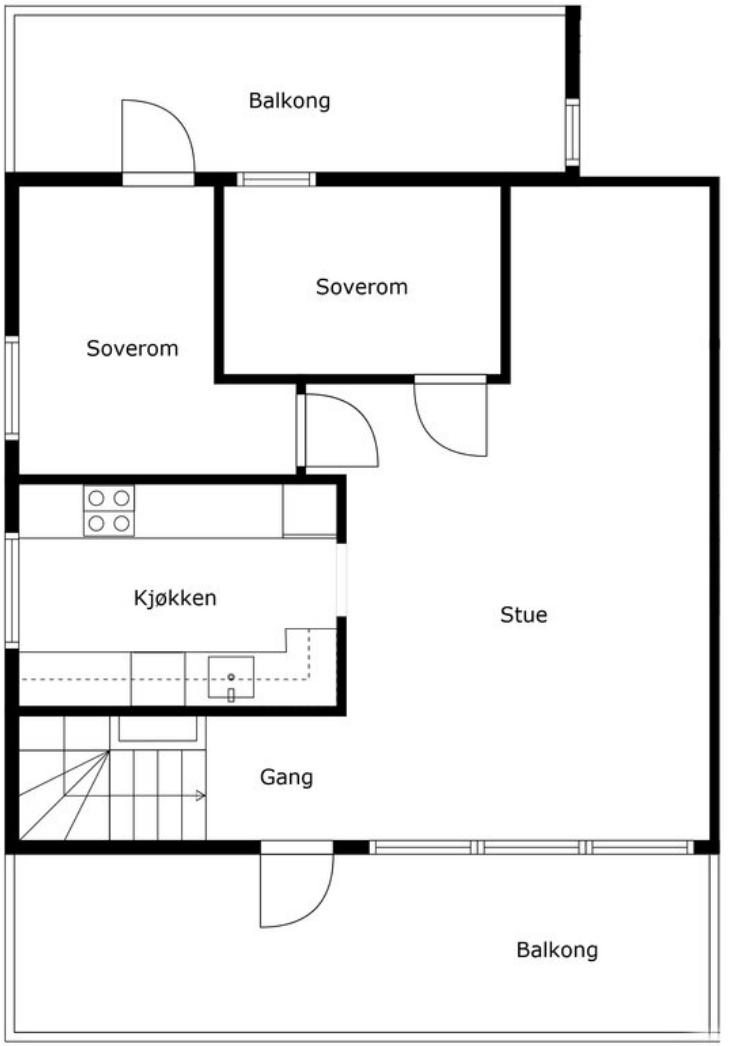
BRA-i:	98 kvm
Totalt BRA:	98 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 13 kvm. Bod
Total BRA: 13 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, soverom
Total BRA: 30 kvm.

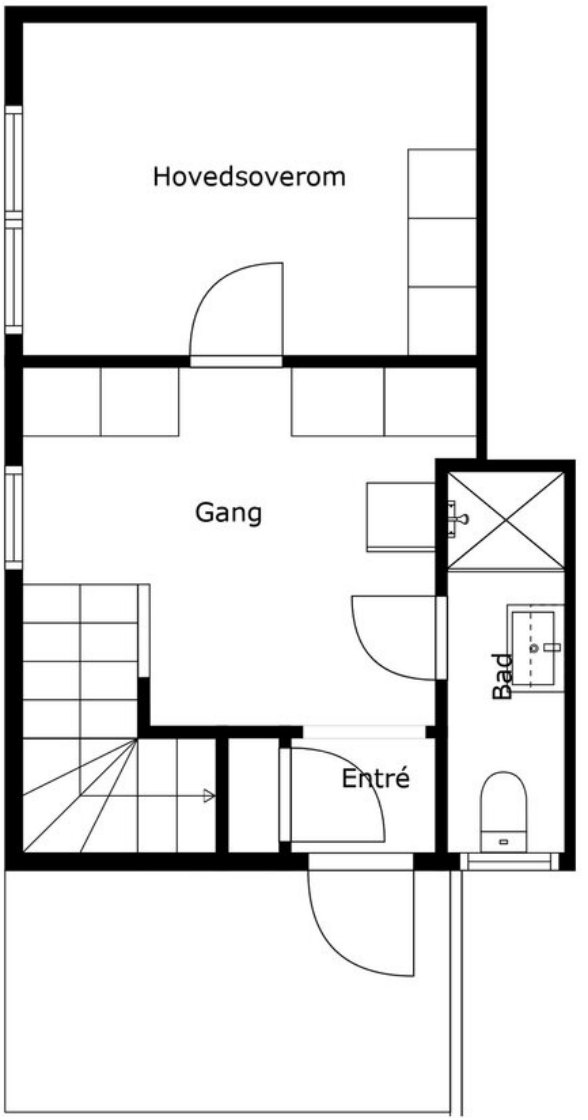
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, to soverom og kjøkken
Total BRA: 55 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet



FOTOGRAF MAGIK

Forklaring av bilde/rommet







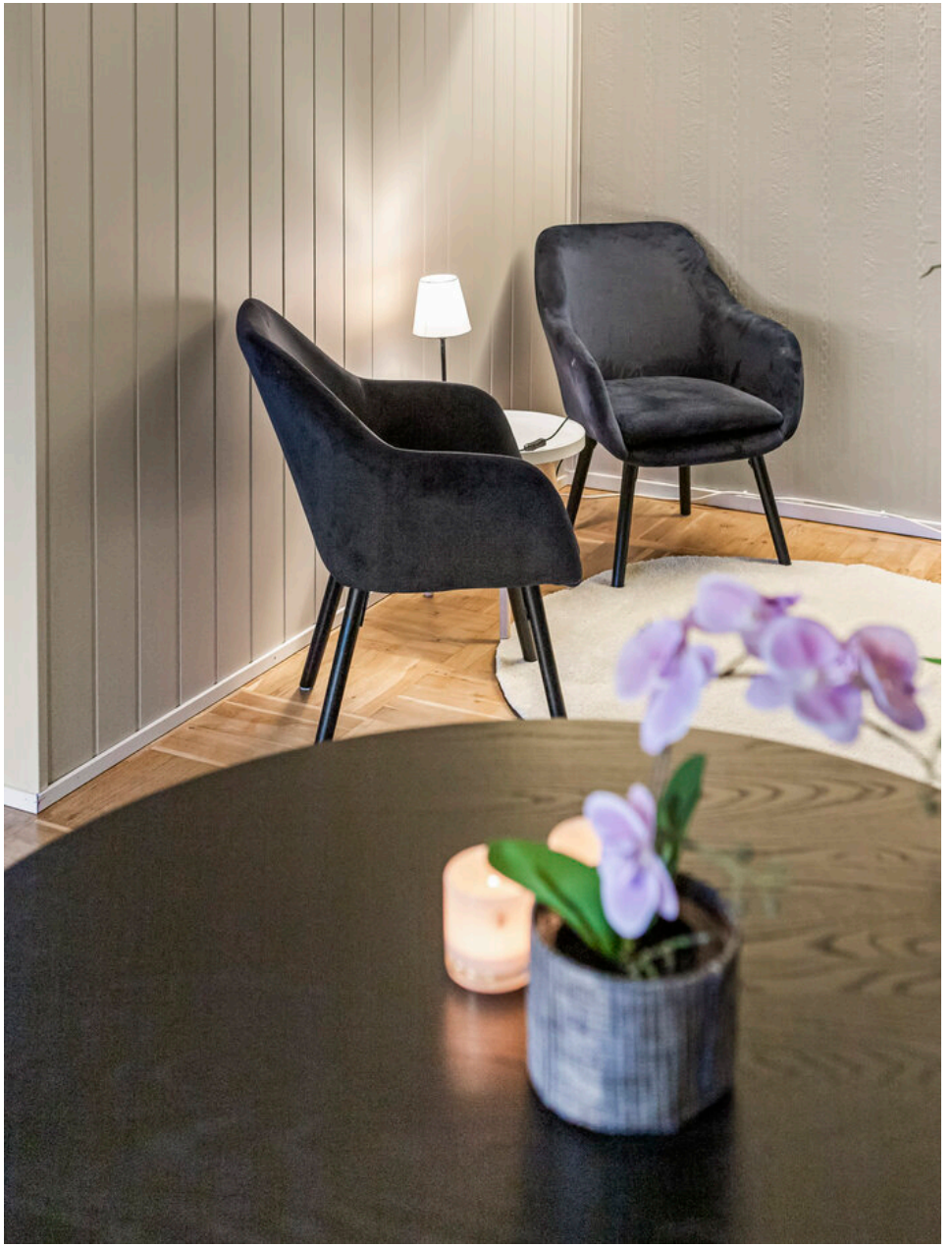


Forklaring av bilde/rommet



















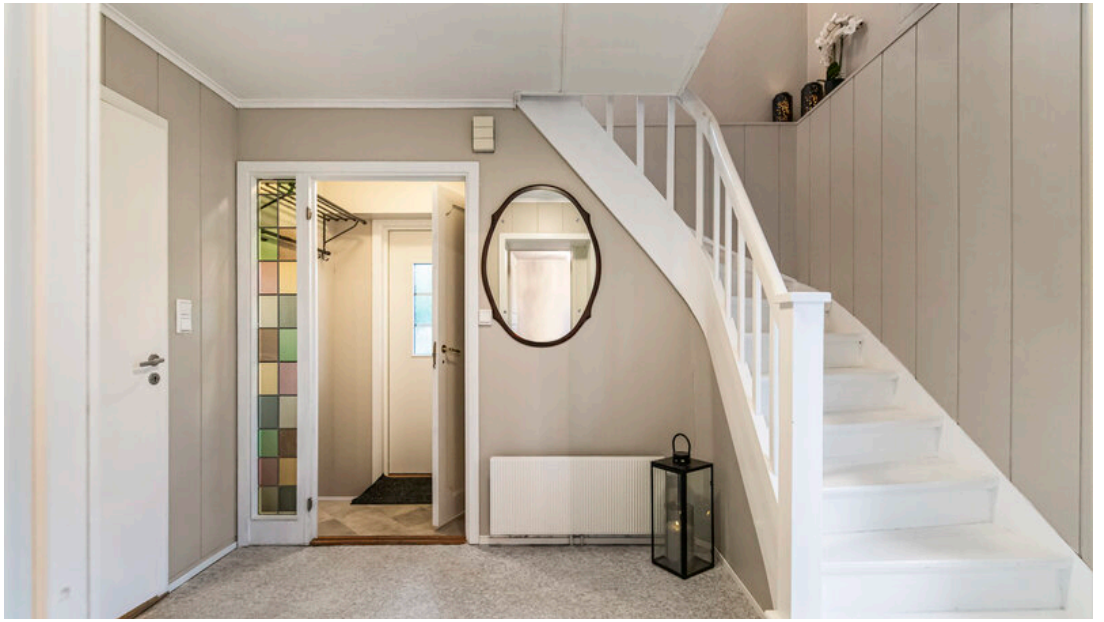


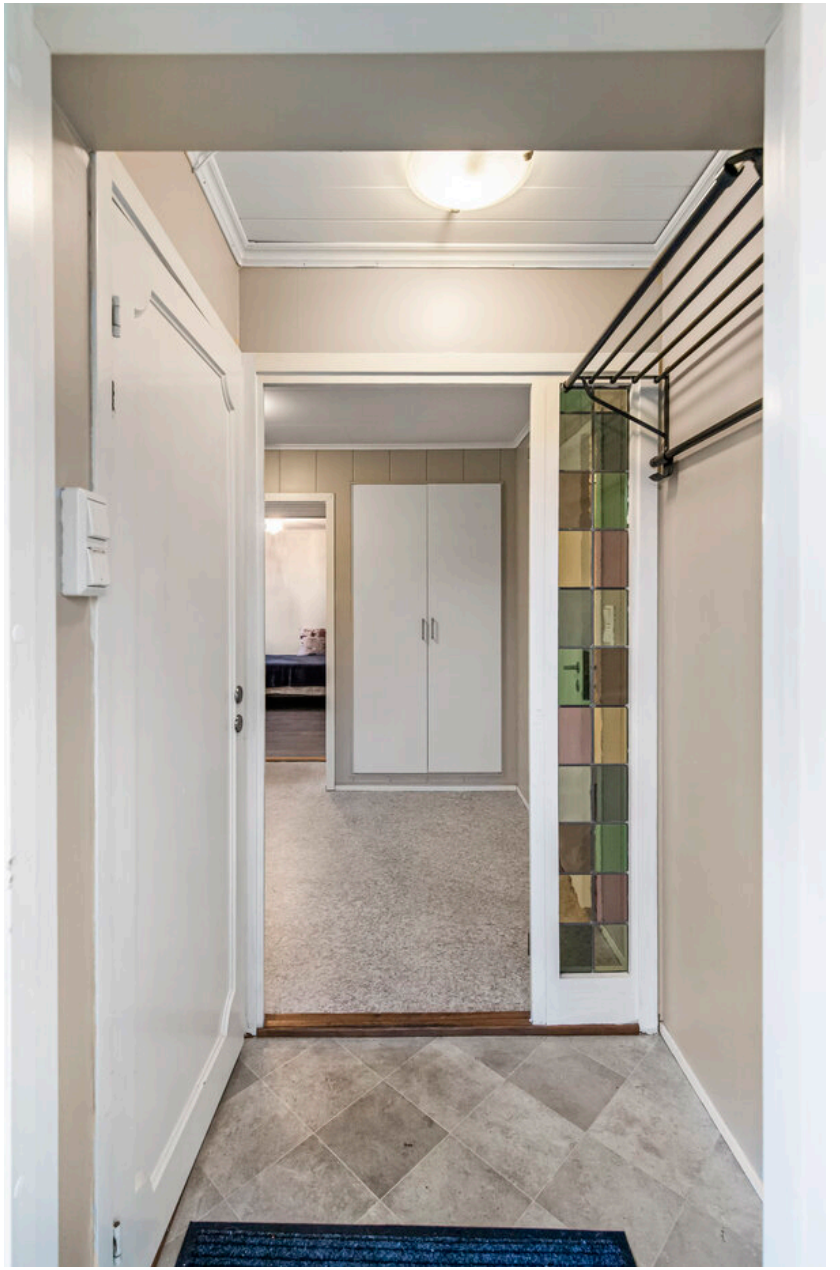


1. ETASJE

NORDVIK

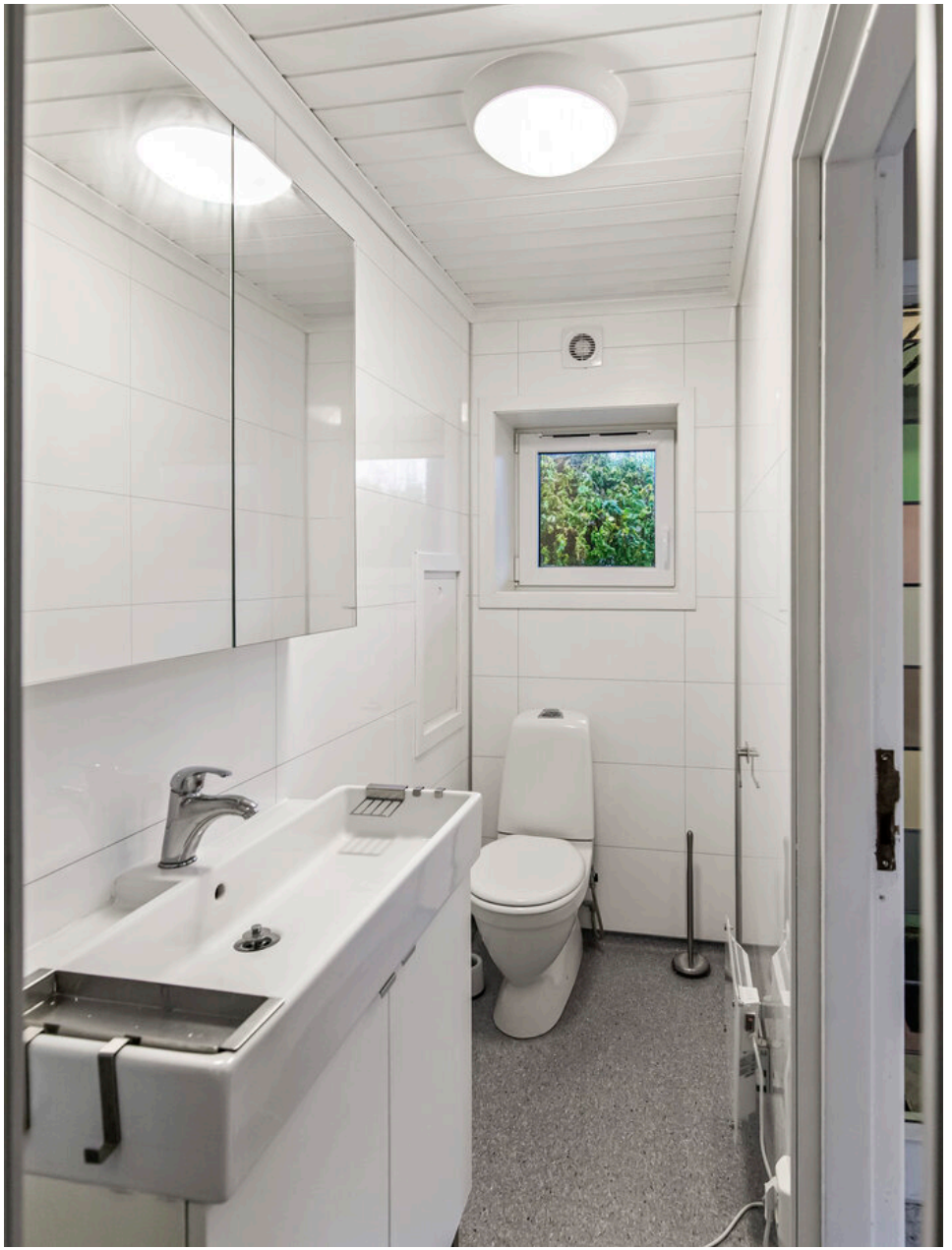
























Informasjon

Rødhetteveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0116/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83, bnr 108, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 298 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 282 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Aja Krøier Solheim
Lars Alexander Solheim

Kjøpesum og omkostninger
2 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
71 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
92 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 948 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 967 420,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 13 kvm. Bod
Total BRA: 13 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, soverom
Total BRA: 30 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Stue, to soverom og kjøkken
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er ikke foretatt nærmere vurdering av branncellebegrensende konstruksjoner.

Ikke målbare arealer:
Ikke målbar bod under trapp, ble målt til ca. 2m²

Solforhold

Eiendommen ligger på Eiktoppen og har gode solforhold hele dagen på sommerstid. Seksjonen disponerer platting i 1.etasje samt balkong i 2.etasje. I tillegg er det en stor, felles balkong med sol fra lunsj tid til sen ettermiddag.

Innhold

Leiligheten er fordelt over to etasjer, og byr på store rom, smarte løsninger og en fleksibel planløsning som passer for både enslige og par, evt. som et gunstig utleieobjekt.

Boligens rominndeling er som følger;

1. etasje:
Vindfang
Entré med garderobeløsning og trapp til andre etasje
Bad /wc
Soverom i god størrelse

2. etasje:
2 soverom, begge med garderobeskap og et med utgang til balkong
Romslig stue med utgang til balkong
Separat kjøkken

Kjeller:
Romslig lagringsbod / verksted

Standard

Romslig og innholdsrik leilighet med gjennomtenkte løsninger og god romfølelse. Boligen holder en normal standard, og fremstår som velholdt med pene overflater og praktisk innredning.

Stue
Stuen er lys og innbydende, og har direkte utgang til en sydvendt, solrik balkong. Rommet har pipe med mulighet for å installere ildsted.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og er praktisk utformet med rikelig benke- og skapplass. Innredningen har profilerte, gråtonede fronter og benkeplater i heltre. Det er etablert en hyggelig arbeids- og spiseplass med fastmontert benkeplate.

Bad
Boligens bad ble pusset opp i 2021 og har belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Innredningen består av servant nedfelt i skap, overskap med speilfront, dusjnisje og sokkeltoalett.

Soverom
Leiligheten har tre soverom – ett i første etasje og to i andre etasje. Alle rom er utstyrt med garderobeskap og det ene soverommet i andre etasje har utgang til

balkong.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett, laminat og belegg
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater
Himling: Trepanel og himlingsplater

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkeringsmulighet i eget gårdsrom.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

2013:
- Nytt Sikringsskap i begge boenheter i tillegg lagt inn 3 fas.
- Skiftet oljekjede til en kombikjele.
- Ny varmtvannsbereder 200 L.

2014:
- Ny peis, i både kjeller og første etasje.

2016:
- Skiftet ytterdører, balkongdører og de fleste vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Totalrenoverte et bad i 2021. Arbeidet er utført av Monstad bygg, VVS Senteret Holmestrand & Engers malerfirma AS.

- Vestfold peis og pipe i 2014.

- Teft elektro, skiftet sikringsskap og la om kurser 2013. Vestfold elektro har byttet diverse kontakter og lagt opp egen kurs samt installert Elbil lader. Vestfold elektro, trakk kurs og satte opp lader i 2022.

- Trond Janshaug, Østli Maskin - Skiftet ut rørene fra vegg til kum i 2013, samt ny vannledning til garasje.

- Innvendig planløsning er endret av Norgesbygg i 2012.

- Septik.Men rørene er klare til å bli koplet på offentlig avløp, så snart Tønsberg kommune er klare for det.

- Det er jevnlig kontroll på sentralfyret.

- Badet ble totalrenovert i 2021 grunnet vannlekkasje.

- Kontrollert av Vestfold interkommunale Brannvesen 10. Juni 2025. Ikke avdekket avvik på peis og fyringsanlegg.

- endret planløsning, ref. tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Byggemåte:
Ref. tidligere salgsoppgave er boligen fra 1949. I 1975 ble det etablert et større tilbygg. Bygget består av kjeller, 1- og 2. etasje
samt et loft. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen er oppført på grunnmur og støpt plate på mark, fundamentert på løsmasser. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre og pvc, med 2-lags glass fra varierende årstall. Yttervegger er kledd med stående trekledning med panelte gesimser. Takkonstruksjon består av sperretak med saltaksform. Det er adkomst til loft via loftsluke i gang i 2 etg. Taket er tekket med glassert takstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Boligen har gode lysforhold med utgang til luftebalkong i 2 etg. I leiligheten er det gulv av belegg i entré, bad, og gang med trapp. Laminat på soverom i 1 etg. og kjøkken i 2 etg. Det er parkett i stue og soverom i 2 etg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har elementpipe, uten tilsluttet ovn. Det er en malt tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger
eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Hagen er pent opparbeidet med plen busker og trær med skrånende terreng mot syd. Gårdsplassen er flat med gruset dekke.
Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til brannsikkerhet, isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Boligen bærer preg av alder og slitasje. Det er behov for
rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Innvendig har leiligheten følgende rominndeling;
Leilighet:
2etg:
Stue - 25,4m²
Soverom - 7,6m²
Soverom - 6,7m²
Kjøkken - 9,2m²
Gang med trapp - 4,5m²

1etg:
Soverom - 10,8m²
Gang med trapp - 9,2m²
Bad - 2,9m²
Vindfang - 1,4m²

Kjeller:
Verksted 13,2m²

UTVENDIG:
Taktekkingen er av glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en

besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltaksform. Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. I leiligheten er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016. Et glass er skiftet i 2017. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Utvendig trapp er skiferbelagt.

INNVENDIG:
I leiligheten er det gulv av belegg i entré, bad, og gang med trapp. Laminat på soverom i 1 etg. Og kjøkken i 2 etg. Det er parkett i stue og soverom i 2 etg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har elementpipe, uten tilsluttet ovn. Det er en malt tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører.

Kjellergulvet består av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,5. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert oljefyr og radiatorer i hele boligen.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
- Sikringsskap i leilighet har automatsikringer plassert på gang, totalt 8 kurser.
- Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD:
Det er byggegrunn av løsmasser. Ref. tidligere salgsoppgave antas det at det er drenering med drensrør av sement fra byggeår. Det er det ukjent om det er drenering rundt eldre bygningsdel. Deler av nord- og østvegg skal være drenert på nytt rundt 1999. Bygningen har grunnmur i betongstein e.l. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1979. Ref. eier er oljetank i glassfiber, fra 90-tallet.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, med større eller mer alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etg. Skille mellom 1/2 :
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert en forhøyning på bjelkelag rundt pipe på 31 mm.

Innvendig kjellertrapp:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til frihøyde eller bredde.

Kjøkken > 2 Etasje Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik: Det ble påvist noen mindrehakki innredningen samt sår i benkeplate.

Følgende forhold er kommentert med TG2, med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer - Leilighet
Utvendig > Balkonger - Leilighet
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etg. Skille mellom 2/loft - L
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapp - Leilighet
Innvendig > Innvendige dører - Leilighet
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Leilighet
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1 Etasje Leilighet > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Frittstående komfyr samt frittstående oppvaskmaskin medfølger i handelen.
Dampskap medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Horisontaldelt tomannsbolig med to enheter. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
Leiligheten er pt. leid ut til et firma for kr. 18.700,- + strøm pr. mnd. Firmaet leier perioden 1. April til 1. Oktober. I perioden 1. oktober til 1. April har leiligheten vært leid ut via Airbnb til for mellom kr. 22.000 - 30.000 pr. mnd.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattester for begge etasjer fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert oljefyr og radiatorer i hele boligen.
- Felles varmtvannstank er på ca. 200 liter.

Det er felles oljefyr og varmtvannsbereder samt varmekabel til vannledning som går inn til huset for begge leilighetene i kjellerarealet til seksjon 2 (boden til snr. 2) Gjelder også for inspeksjon fra brannvesenet for pipe, og gjelder også det ene pipeløpet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Merk:
Nedgravd oljetank.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på hele tomannsboligen for 2024 på 41361,22 kWh. Eiendommen er nylig seksjonert og det er derfor uvisst hva strømforbruket på kun denne seksjonen utgjør.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Sameiet skal fordele fellesutgifter hensiktsmessig, slik at hver seksjonseier betaler sin andel av fellesutgiftene som kan tilskrives vedkommende sin seksjon. Dette gjelder ved felles snøbrøyting, vedlikehold av eiendommens bebyggelse. (hus og utvending bod/renovasjon).

Hver seksjonseier har et selvstendig ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon.

Begge seksjoner må være fullverdiforsikret.

Kommunale avgifter

Kr 18 361,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på seksjonen er stipulert til kr. 19 289,- og inneholder: Vann- og avløpsgebyr (fastledd og forbruk), tilsyn og feiegebyr, standard renovasjon med rabatt for fellesløsning samt gebyr for 1 beholder for plastemballasje, 360 liter.

Boligen er nylig seksjonert, så det tas forbehold om at beløpet kan avvike noe, da det er tatt utgangspunkt i kostnaden for doble kommunale avgitfer på eiendommen, som er delt på to.

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier fra Tønsberg kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 747 181,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 988 723,- pr. 2023
Formuesverdien er beregnet på hele boligen, før den ble seksjonert. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber via Altibox.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Rødhetteveien 5 består av to seksjoner med tilhørende tilleggsdeler og uteareal.

Eiendommen er nylig seksjonert og sameiet er nylig opprettet. P.t er det ikke avklart månedlige felleskostnader m.m.

Forkjøpsrett

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til hverandres seksjoner ved et eventuelt salg.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet er nylig opprettet og det foreligger p.t ingen regnskap / budsjett.

Vedtekter og husordensregler

Det er utarbeidet vedtekter som ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eventuell endring av utvendig farge skal gjøres i enighet mellom seksjonseierne. Det samme gjelder utvendig markise.

Dyrehold

Regler i eierseksjonsloven vedrørende dyrehold er gjeldende.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. 7882022

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 634 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet selveiertomt på drøye 600 kvm fint beliggende i flatt terreng. Her får du en tomt med gjennomført og frodig hage, innrammet av velstelt hekk og vakker, variert beplantning som skaper en lun og hyggelig atmosfære gjennom hele sesongen.

Seksjon 1 og 2 eier tomten i fellesskap, men disponerer hvert sitt uteareal som vist i situasjonskart bak i salgsoppgaven. Hver seksjonseier har et selvstendig ansvar for utvendig areal som tilkommer hver seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at uteareal ikke er målt opp og at ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres. Ovennevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

Merk:
Garasjen som snr. 1 disponerer står på eget G/bnr. og har et areal på 198,1 kvm. Tilleggsarealet mellom hus og garasje som også disponeres av snr. 1 har også eget g/bnr. 83/282 og er på 138,9 kvm.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Eiendomskartet viser eiendommen med noe usikre eiendomsgrenser mot garasjen og Rødhetteveien. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende på populære Eik - et attraktivt og etablert boligområde med en barnevennlig og hyggelig atmosfære.
Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, shoppingmuligheter og idrettsanlegg. I tillegg finnes det flotte tur- og friluftsområder i nærheten, samt god busskommunikasjon.

Butikker og shopping:
Det er 2 minutter til Meny Dagligvare hvor det også er apotek i senteret samt

nærhet til restaurant. Rema 1000 ligger også i nærområde som kan skilte med søndagsåpent. Tønsberg er et shoppingparadis for de som liker å handle. Byen har et stort utvalg av butikker, fra små spesialbutikker til store kjedebutikker. Det er også flere kjøpesentre, inkludert Alti / Farmandstredet og Tønsberg torv, som tilbyr alt fra mote og sko til mat og dagligvarer. Alti / Farmandstredet er et av Norges største kjøpesentre, med over 70 butikker og restauranter. Her finner du alt fra butikker som H&M, Bogart og Sprell til sportsbutikken Intersport. Senteret har også flere koselige kafeer og restauranter, hvor du kan ta en pause fra shoppingen og nyte en kopp kaffe eller et godt måltid.

Tønsberg en moderne by med et variert næringsliv og et rikt kulturliv.
Det er ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum. Byen ligger vakkert til ved Oslofjorden og har flere flotte strender og badeområder. Midt i sentrum ligger Tønsberg torg, et livlig møtested med butikker, kafeer og restauranter. En liten spasertur unna finner du også Tønsbergs landemerke, Slottsfjellet. Fjellet har en rik historie og er nå et populært turmål med fantastisk utsikt over byen og fjorden.

Tønsberg torv ligger midt i sentrum og har også et stort utvalg av butikker og spisesteder. Her finner du blant annet lokale butikker som selger alt fra håndverk og interiør til klær og smykker. Byen også en rekke spesialbutikker som er verdt å utforske. I idylliske og sjarmerende sentrumgater finner du alt fra antikviteter og vintageklær til kunst og design. Byen har også flere matbutikker som spesialiserer seg på lokale delikatesser og økologisk mat.

Kultur og konserter.
For kulturinteresserte har byen flere museer, inkludert Slottsfjellsmuseet og ikke minst Haugar kunstmuseum. I tillegg arrangeres det flere festivaler i løpet av året, med Slottsfjellfestivalen som den mest kjente. Foynhagen på brygga arrangerer en rekke konserter igjennom vår- og sommerhalvåret.

Reise- og pendlerhverdag.
Med toget er du i Oslo på ca. 1 time og ellers har Tønsberg god tilgang til offentlig transport, med både buss- og togstasjon i sentrum. Her er det hyppige bussavganger til alle deler av byen og det er enkelt å komme seg til Torp lufthavn med buss. Vestfoldbanen går gjennom Tønsberg og gir enkel tilgang til resten av regionen og landet for øvrig. I Horten kan man ta fergen over til Moss, I Sandefjord er det ferge over til Strømstad.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger på Eiktoppen i umiddelbar nærhet. Det er ca. 5 minutter med bil til Tønsberg stasjon samt drøye 20 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Det er også tilgjengelig Surf el sparkesykler i område.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager innen gangavstand fra boligen samt skoler i alle trinn. Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil bak i salgsoppgaven. Ta ellers kontakt med Tønsberg kommune for info vedrørende ledige plasser.
Boligen sogner til Eik skolekrets. Det er kort gåavstand til både barneskole, ungdomsskole og Greveskogen videregående skole. I tillegg har man WANG ungdoms - og videregående skole i kort gåavstand fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp til septiktank som deles sammen med naboen i nr.3. Nåværende eier har i 2013 gjort klart med tilkopling til det kommunale anlegget når det kommer pålegg om påkobling til det offentlige. Det betales i dag for tømming av septiktanken annethvert år. Siste tømming var sommeren 2024 og kostet kr. 4500,- som deles med Rødhetteveien 3.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan gbnr. 82/95, 295, 298 datert 06.09.2006 med planid: 3905 311016. I gjeldende kommuneplan 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensynssone for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire,faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke boplikt på denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommens heftelser:
3905/83/108:
14.03.1961 - Dokumentnr: 500898 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:83 Bnr:149
Rett til å bruke fyringsanlegget på d.e.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Realkreditt så lenge
de har sikkerhet i gnr. 83, bnr, 149
Meglers kommentar: Eldre, tinglyst erklæring fra 1961. Eier av gnr. 83, bnr 108 (denne eiendom) og gnr. 83, bnr. 149, erklærer at den til enhver tid værende eier av

gnr. 83, bnr. 149 til enhver tid har rett til å bruke fyringsanlegget på gnr. 83, bnr. 108.

21.05.1973 - Dokumentnr: 502550 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. vedlikehold av Rødhetteveien.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eier av denne eiendom eier og eier av gnr. 83, bnr. 149 er inneforstått med at Rødhetteveien ikke vi bli overtatt til kommunalt vedlikehold før den gang Sem kommune selv bestemmer seg for dette ved at forholdene er lagt tilfredsstillende til rette for en overtagelse.

Eiendommens grunndata:
07.10.1948 - Dokumentnr: 3285 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:83 Bnr:3

29.08.1973 - Dokumentnr: 504622 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:83 Bnr:281

01.01.2020 - Dokumentnr: 192482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:83 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 368469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:83 Bnr:108

Eiendommens grunndata bnr. 298 (garasje):
1979/507498-1/91 26.10.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 83
BNR: 149

2020/16369-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 83 BNR: 298

2024/370030-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 83 BNR: 298

Eiendommens grunndata, bnr. 282 (areal mellom huset og garasjen):
1973/504623-1/91 29.08.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 83
BNR: 149

2020/820951-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 83 BNR: 282

2024/371761-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 83 BNR: 282

Det er per 13.06.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 83, bnr. 3 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Merk:
Eiendommen er nylig seksjonert og seksjonering tinglyses i disse dager på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 10.06.2025. Siste feiebesøk ble utført 23.01.2018. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. november 2025

Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3

3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Rødhetteveien 5

Rødhetteveien 5

Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	17 min 1.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 268 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	7 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	10 min 0.8 km

Offentlig transport

Eiktoppen Linje N02, 113A, 113B	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

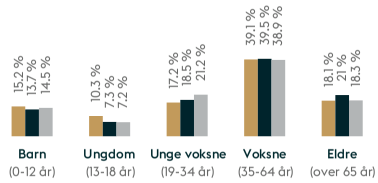
Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	12 min 1.1 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen	2 min
Rema 1000 Eik	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Eik lærerhøgskole	6 min
Eik - gressbane	6 min
Family Sports Club Tønsberg	16 min
EVO Tønsberg	7 min

«Fint miljø for barn og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2
Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 83, bnr. 108, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.11.2025 **Rapportdato:** 16.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1068 **Referansenummer:** GJ4858

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (del av tomannsbolig), sentralt beliggende på Eik i Tønsberg. Ref. tidligere salgsoppgave er boligen fra 1949. I 1975 ble det etablert et større tilbygg. Bygget består av kjeller, 1- og 2. etasje samt et loft. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen er oppført på grunnmur og støpt plate på mark, fundamentert på løsmasser. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre og pvc, med 2-lags glass fra varierende årstall. Yttervegger er kledd med stående trekledning med panelte gesimser. Takkonstruksjon består av sperretak med saltaksform. Det er adkomst til loft via loftsluke i gang i 2 etg. Taket er tekket med glassert takstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Leiligheten har gode lysforhold med utgang til luftebalkonger i 2 etg.

I leiligheten er det gulv av belegg i entré, bad, og gang med trapp. Laminat på soverom i 1 etg. Det er parkett i stue, kjøkken og soverom i 2 etg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har elementpipe, uten tilsluttet ovn. Det er en malt tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Hagen er pent opparbeidet med plen busker og trær med skrånende terreng mot syd. Gårdsplassen er flat med gruset dekke.

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til brannsikkerhet, isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energigjøkonomisering, etc.
Boligen bærer preg av alder og slitasje. Det er behov for rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Innvendig har leiligheten følgende rominndeling;

Leilighet:

2etg:
Stue - 25,4m²
Soverom - 7,6m²
Soverom - 6,7m²
Kjøkken - 9,2m²
Gang med trapp - 4,5m²

1etg:
Soverom - 10,8m²
Gang med trapp - 9,2m²
Bad - 2,9m²
Vindfang - 1,4m²

KJeller:
Bod 13,2m²

Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2 - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltaksform.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

I leiligheten er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016. Et glass er skiftet i 2017.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Utvendig trapp er skiferbelagt.

INNVENDIG Gå til side

I leiligheten er det gulv av belegg i entré, bad, og gang med trapp. Laminat på soverom i 1 etg. Det er parkett i stue, kjøkken og soverom i 2 etg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har elementpipe, uten tilsluttet ovn. Det er en malt tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører.

Kjellergulvet består av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hulltaking er ikke foretatt, men det er synlige indikasjoner på fukt i murverk.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM Gå til side

Leilighet:

Bad:
Veggene er platet med baderomsplater. Taket har panel og gulvet

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06,0.

KJØKKEN Gå til side

Leilighet:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr samt vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert oljefyr og radiatorer i hele boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
Sikringsskap i leilighet har automatsikringer plassert på gang, totalt 7 kurser.
Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Ref. tidligere salgsoppgave antas det at det er drenering med drensrør av sement fra byggeår. Det er det ukjent om det er drenering rundt eldre bygningsdel. Deler av nord- og østvegg skal være drenert på nytt rundt 1999.
Bygningen har grunnmur i betongstein e.l.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1979.
Ref. eier er oljetank i glassfiber, fra 90-tallet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

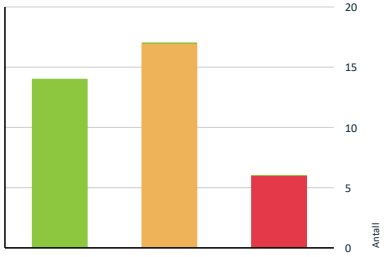
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

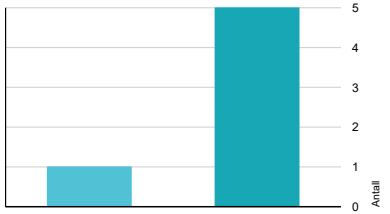
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etg. Skille mellom kjeller /1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etg. Skille mellom 1/2 - Leil	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Leilighet	Gå til side
Utvendig > Balkonger - Leilighet	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etg. Skille mellom 2/loft - L	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp - Leilighet	Gå til side

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører - Leilighet	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Leilighet	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje, leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG - LEILIGHET, SNR. 2

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Kledningen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er påvist spredte tørsprekker/sprekker og stedvis noe tegn til råte.
Det ble påvist sprekk/utett sammenføyning ved hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjøres tiltak med å lukke utettheter i kledningen da dette kan lede fukt til bakenforliggende konstruksjoner og føre til fukt og råteskader.



Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - Leilighet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016. Et glass er skiftet i 2017.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger - Leilighet

Utgang fra stue i 2 etg. til sydvendt terrasse. Det er utgang til luftebalkong mot øst fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det ble påvist noen løse rekkverksplank og skjevheter i konstruksjon samt tegn til noe råte i underliggende søyler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Av sikkerhetsmessig hensyn må løse plank festes. Det bør også påregnes oppretting av konstruksjon.

Eier opplyser at skjevheter i konstruksjon skyldes snøras. Det ble også opplyst om at søyler og rekkverk skal utbedres av eier.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg i entré, bad, og gang med trapp. Laminat på soverom i 1 etg. Det er parkett i stue, kjøkken og soverom i 2 etg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generelt bærer overflatene preg av alder, slitasje og ufagmessig arbeid.
Det ble registrert svikt i laminatgulv på soverom.
I kjøkkenhimling ble det registrert fuktskjolder/ tegn til eldre lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av overflater. Symptomer på fukt i kjøkkenhimling bør undersøkes nærmere for å unngå ev. ytterligere skader i tilleggende konstruksjoner.



TG 3 Etg. Skille mellom kjeller /1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt 27mm høydeforskjell gjennom rommet (gang/m trapp)

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etg. Skille mellom 1/2 - Leil

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en forhøyning på bjelkelag rundt pipe på 31mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etg. Skille mellom 2/loft - L

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskillerens egenskaper i forhold til brannmotstand er ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert nedbøyning i himling i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstand bør undersøkes nærmere og overvåkes over tid. Dersom situasjonen forverres bør det iverksettes tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, uten tilsluttet ovn.
Tilstand på pipe bør undersøkes nærmere, dersom den skal tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapp - Leilighet

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tappen tilfredsstiller ikke dagens krav til frihøyde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til frihøyde eller bredde.

Konsekvens/tiltak

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppgradering av trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører - Leilighet

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sår i innvendige dører og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes div. utbedring, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.



VÅTROM

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Sokkel under dusjdører hindrer ev. lekkasjevann fra øvrige installasjoner i å kunne renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring av skader på innredning.

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06,0.



KJØKKEN

2 ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplater er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap og komfyr samt vaskemaskin.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik:

Det ble påvist noen mindre hakk i innredning samt sår i benkeplate.

En skapdør mangler og innredningen bærer preg av ufagmessig montasje.

Det ble påvist svelleskade i benkeskap etter tidligere vannlekkasje. Ref. eier er vannlekkasjen utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes lokale utbedringer av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - leilighet

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert oljefyr og radiatorer i gang m/trapp, stue og to soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom i naboleilighet.

TG 2 Elektrisk anlegg - Leilighet

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 7 kurser.
Det er panelovn på baderom i 1 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør foretas en kontroll av el-anlegg av autorisert foretak.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ref. tidligere salgsoppgave antas det at det er drenering med drensrør av sement fra byggeår. Det er det ukjent om det er drenering rundt eldre bygningsdel. Deler av nord- og østvegg skal være drenert på nytt rundt 1999.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Basert på registrert fuktnivå i kjellervegg bør det påregenes tiltak med redrenering og fuktsikring av mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein e.l.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1979.

TG 1 Oljetank

Ref. eier er oljetank i glassfiber, fra 90-tallet.

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

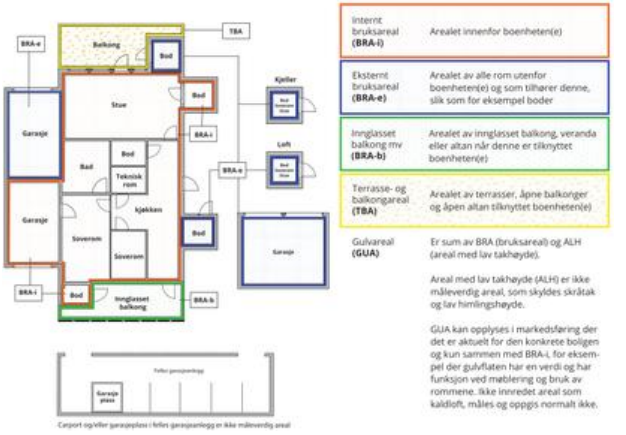
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje, leilighet	30			30	8
2 Etasje, leilighet	55			55	27
Kjeller, leilighet	13			13	
SUM	**98**				**35**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje, leilighet	Entré, hall m/trapp 2, bad, soverom		
2 Etasje, leilighet	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjeller, leilighet	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskillende konstruksjoner (både vertikale og horisontale konstruksjonsdeler) mot tilstøtende naboleilighet, bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt nærmere vurdering av branncellebegrensende konstruksjoner.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig - Leilighet, snr. 2	85	13

Kommentar

Del av tomannsbolig - Leilighet,
snr. 2

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.11.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Aja Solheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	83	108		2	634.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rødhetteveien 5

Hjemmelshaver
Solheim Aja Krøier, Solheim Lars Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Eik, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum. Fra boligen er det gangavstand til Meny Eiktoppen (50 meter fra eiendommen) som har kafé, post, frisør, apotek og legesenter m.m. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med bymessige servicetilbud, samt ALTI Farmandstredet med godt over 100 butikker. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er ved Rema 100, og ligger ca. 200 meter fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 700 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2025	
2	16.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG
Gnr 83 - Bnr 108
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GJ4858

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solheim, Lars Alexander	9578-5999-4-1821061	2025-06-12 21:32:05
Solheim, Aja Krøier	9578-5999-4-1828460	2025-06-12 21:00:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
25-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Lars Alexander Solheim, Aja Krøier Solheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7882022
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monstad bygg, VVS Senteret Holmestrand & Engers malerfirma as Totalrenoverte et bad i 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monstad bygg, VVS Senteret Holmestrand & Engers malerfirma as Totalrenoverte et bad i 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestfold peis og pipe i 2014

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fadum

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teft elektro, skiftede sikringsskap og la om kurser 2013 Vestfold elektro har byttet diverse kontakter og lagt opp egen kurs samt installert El bil lader

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestfold elektro, trakk kurs og satte opp lader i 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Janshaug, Østli Maskin - 2013 Skifte ut rørene fra vegg til kum. Samt ny vannledning til garasje.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Innvendig planløsning er endret av Norgesbygg i 2012.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Septik. Men rørene er klare til å bli koplet på offentlig avløp, så snart Tønsberg kommune er klare for det.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Det er jevnlig kontroll på sentralfyret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Badet i 1. etasje, leilighet ble totalrenovert i 2021 grunnet vannlekasje

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: kontrollert av Vestfold interkommunale Brannvesen 10. Juni 2025. Ikke avdekket avvik på peis og fyringsanlegg.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: se tilstandsrapport

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: se tilstandsrapport

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: se tilstandsrapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Utleiedelen H0201 endret planløsning, ref. tilstandsrapport

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: ref. tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport fra 2/9-2011

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: se tilstandsrapport

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Solheim, Aja Krøier	2025-06-12	Solheim, Lars Alexander	2025-06-12

Identifikasjon: bankID Solheim, Aja Krøier

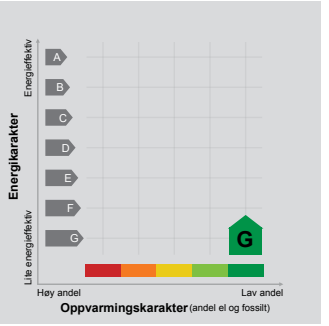
Identifikasjon: bankID Solheim, Lars Alexander

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Rødhetteveien 5
Postnummer	3122
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162009362
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134623
Dato	12.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

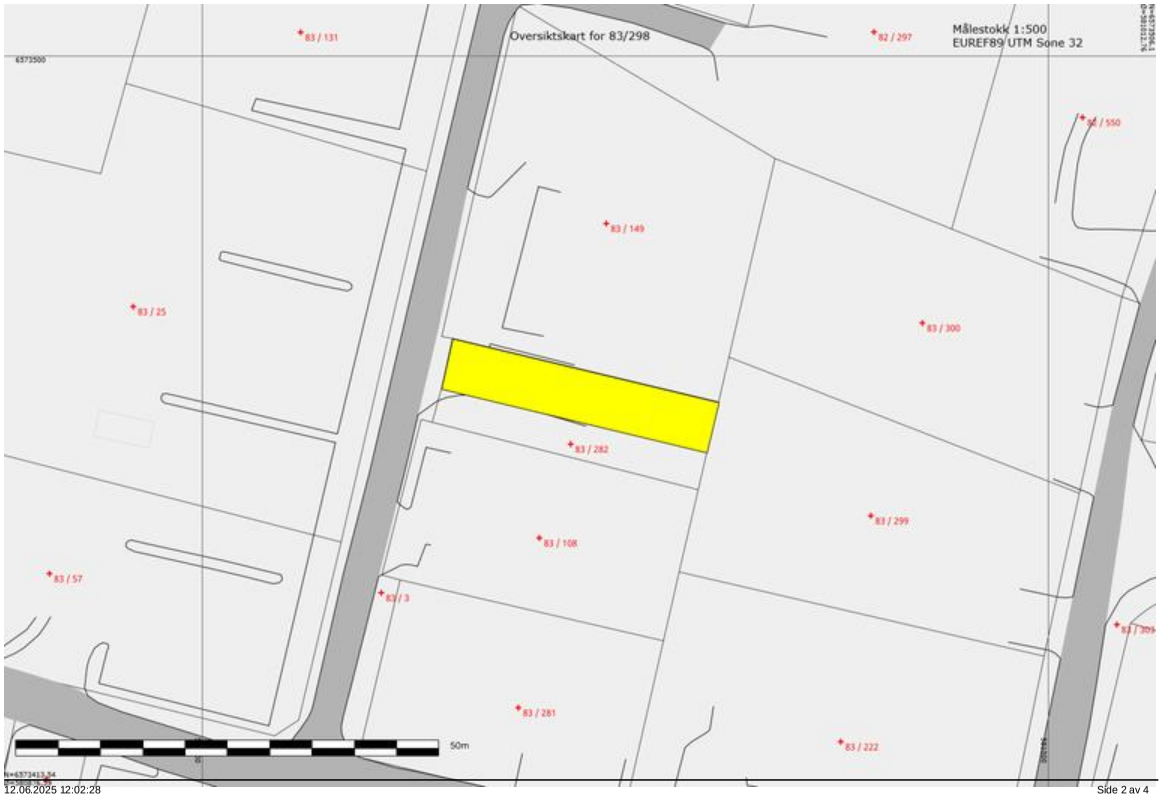
Tønsberg kommune

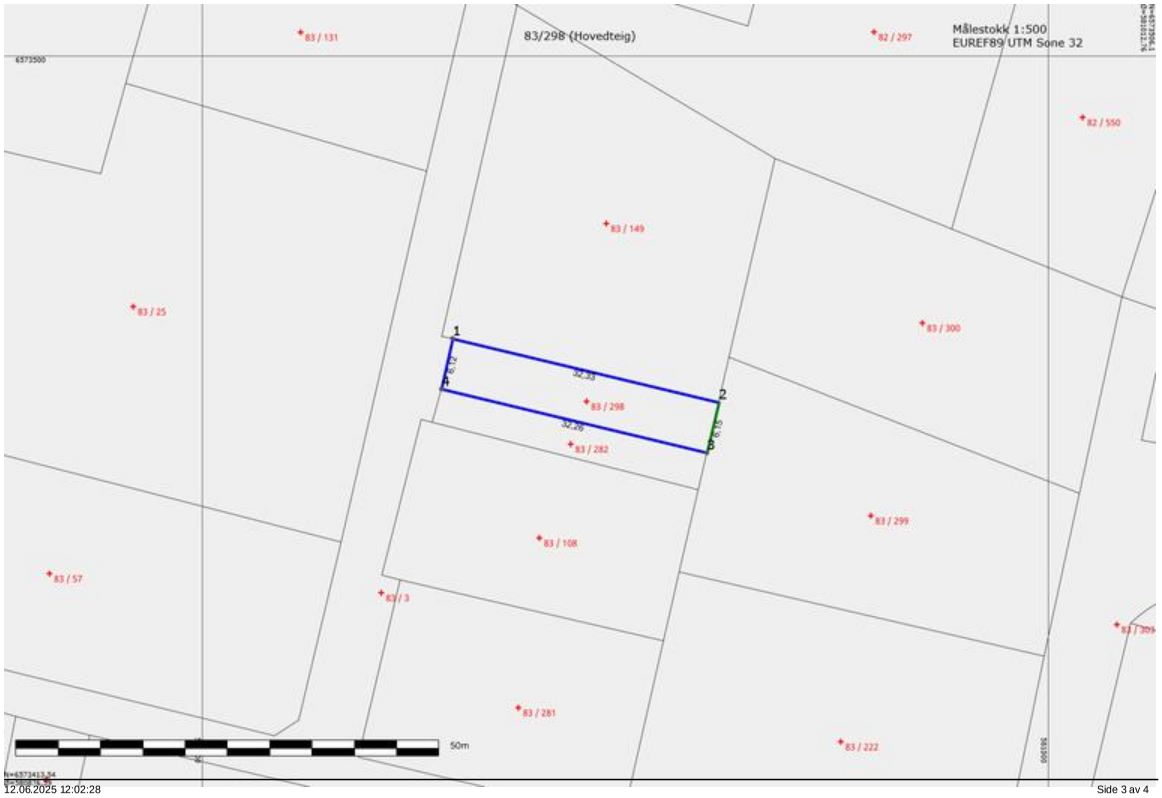
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**298**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 198,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573459,12 Øst: 580945,45

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573466,57	580929,61	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,33	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6573459,06	580961,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,15	Ikke hjelpelinje		13	
3	6573453,07	580959,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,26	Ikke hjelpelinje		36	
4	6573460,59	580928,30	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,12	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

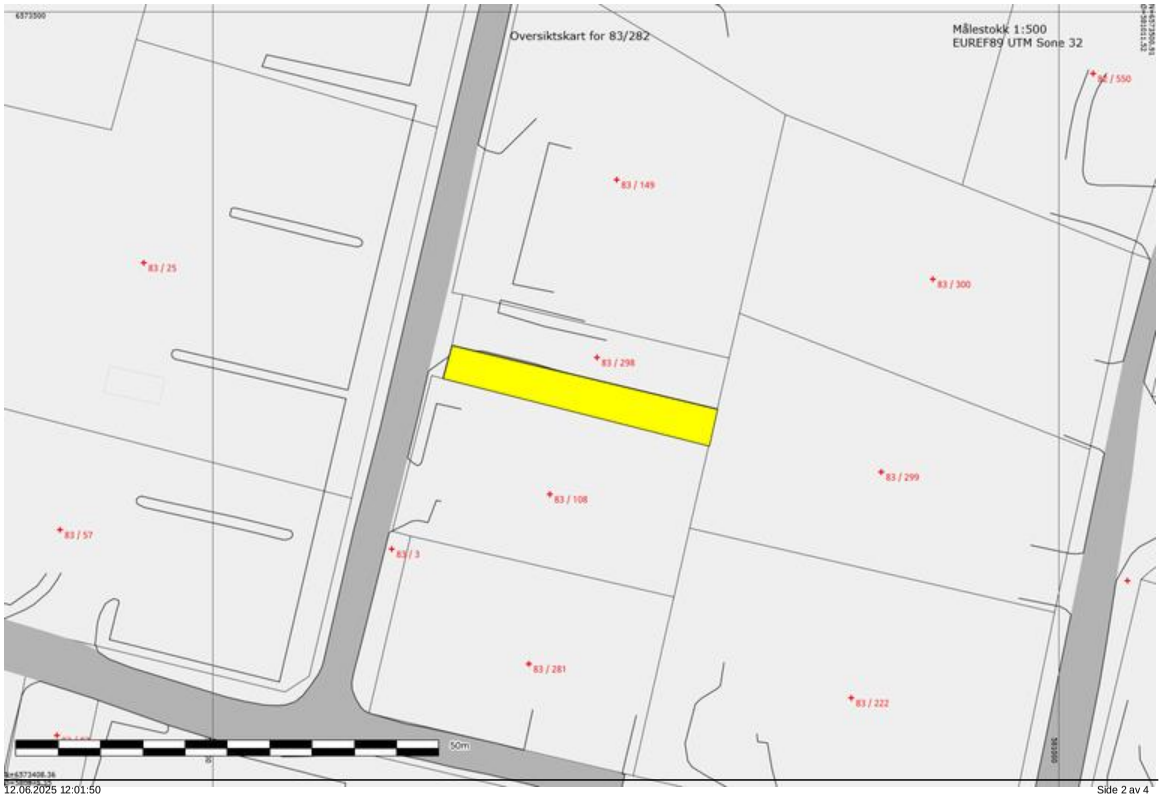
Tønsberg kommune

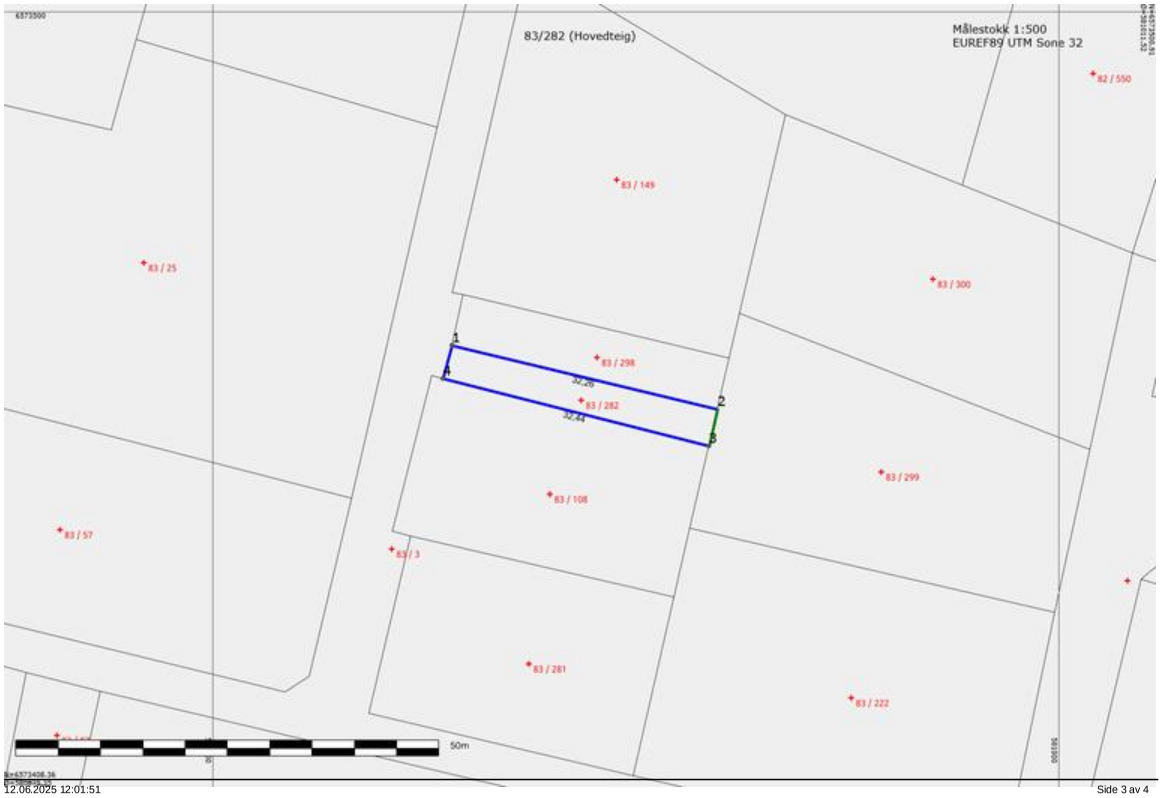
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**282**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 138,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573454,07 Øst: 580943,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573460,59	580928,30	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,26	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6573453,07	580959,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,50	Ikke hjelpelinje		13	
3	6573448,69	580958,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,44	Ikke hjelpelinje		36	
4	6573456,65	580927,21	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			4,09	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

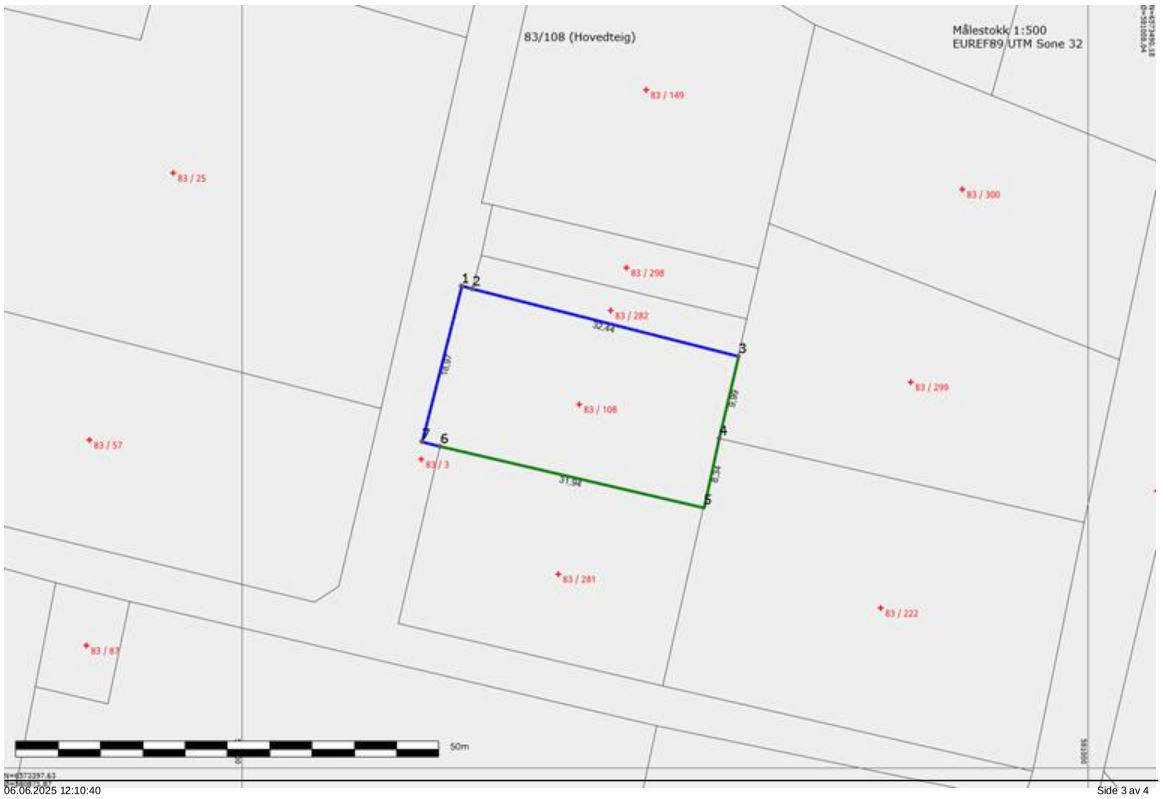
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**108**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 634,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573442,97 Øst: 580939,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573456,99	580925,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			1,34	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6573456,65	580927,21	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,44	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
3	6573448,69	580958,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6573438,96	580956,40	Jord	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,34	Ikke hjelpelinje		13	
5	6573430,82	580954,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,94	Ikke hjelpelinje		13	
6	6573438,02	580923,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,24	Ikke hjelpelinje		36	
7	6573438,60	580921,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,97	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**108**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	162009362	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6573446 Øst: 580939 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Rødhetteveien 5	83	108	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Rødhetteveien 5	83	108	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**298**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	198,1	196,8	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.10.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6573459.12 Øst: 580945.45 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			83/298	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			83/298	0
Annen forretningstype	20.12.2012	20.12.2012			83/299	0
					82/550	0
					83/300	0
					82/297	0
					83/108	0
					83/303	0
					83/3	0
					83/281	0
					82/17	0
					83/282	0
					83/149	0
					83/298	0
					83/222	0
Skylddeling	26.10.1979			Avgiver	83/149	-196.8
				Mottaker	83/298	196.8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162009354	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 091.072

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
198,1	Nord: 6573459,12017724 Øst: 580945,44999444 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**282**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	138,9	144	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.08.1973	Nei	Nei	Nei			Nord: 6573454.07 Øst: 580943.58 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			83/282	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			83/282	0
Annen forretningstype	20.12.2012	20.12.2012			83/299	0
					82/550	0
					83/300	0
					82/297	0
					83/108	0
					83/303	0
					83/3	0
					83/281	0
					82/17	0
					83/282	0
					83/149	0
					83/298	0
					83/222	0
Skylddeling	29.08.1973			Avgiver	83/149	-144
				Mottaker	83/282	144

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 078.088

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
138,9	Nord: 6573454,07017725 Øst: 580943,57999444 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**108**	**0**	**0**	Grunneiendom	FJELLHEIM	Ja	634,5	665	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.10.1948	Nei	Nei	Nei			Nord: 6573442.97 Øst: 580939.87 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			83/108	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			83/108	0
Annen forretningstype	03.07.2013	03.07.2013			83/281	0
					83/108	0
					83/222	0
Annen forretningstype	20.12.2012	20.12.2012			83/299	0
					82/550	0
					83/300	0
					82/297	0
					83/108	0
					83/303	0
					83/3	0
					83/281	0
					82/17	0
					83/282	0
					83/149	0
					83/298	0
					83/222	0
Skylddeling	29.08.1973			Avgiver	83/108	-691.8

				Mottaker	83/281	691.8
Planlagt fradeling	07.10.1948			Avgiver	83/108	-692
Skylddeling	07.10.1948			Mottaker	83/108	665
				Avgiver	83/3	-665

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162009362	Tomannsbolig, horisontaldelt		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rødhetteveien	5			Nord: 6573446 Øst: 580939 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 013.029

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
634,5	Nord: 6573442,97017726 Øst: 580939,86999444 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 06.06.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 06.06.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m²	2 stk.	4375.00	1/1	0 %	8 750,00 kr	4 375,00 kr
Fastledd vann	2 stk.	1508.75	1/1	0 %	3 017,50 kr	1 508,75 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	2 stk.	6657.50	1/1	0 %	13 315,00 kr	6 657,50 kr
Fastledd avløp	2 stk.	2841.25	1/1	0 %	5 682,50 kr	2 841,25 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	2 stk.	521.00	1/1	0 %	1 042,00 kr	521,00 kr
Standard renovasjon	2 stk.	3688.00	1/1	0 %	7 376,00 kr	3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning	2 stk.	-553.20	1/1	0 %	-1 106,40 kr	-553,20 kr
Beholder for plastemballasje, 360 l	1 ab.	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
				Sum	**38 576,60 kr**	**19 288,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

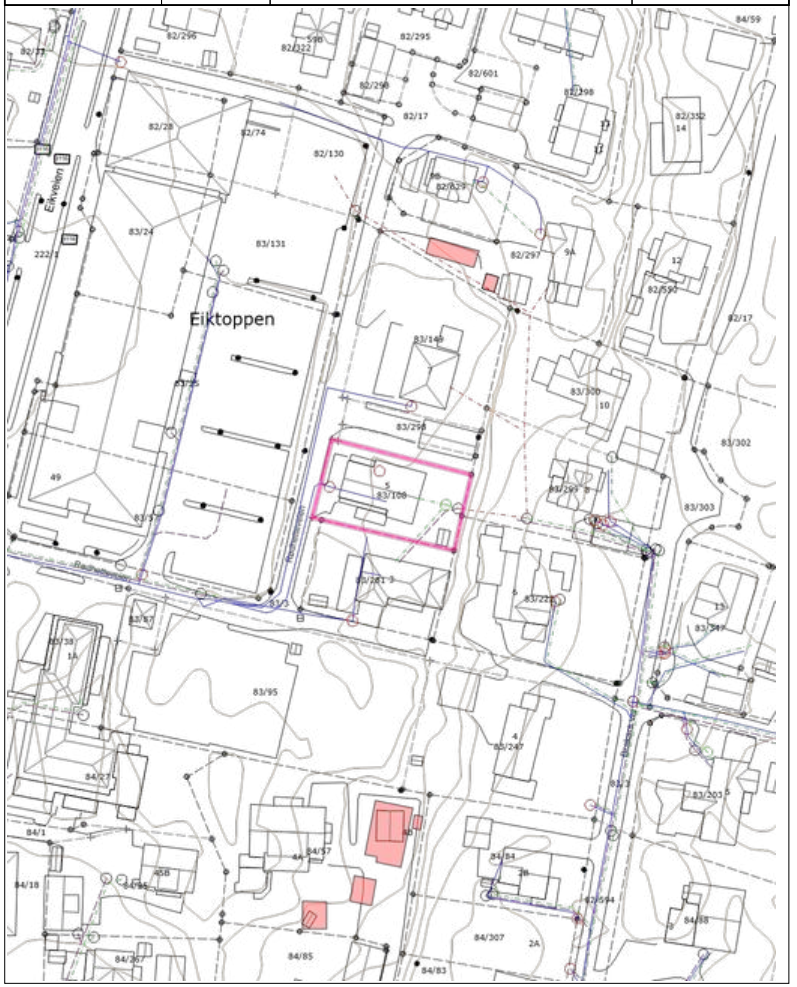
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

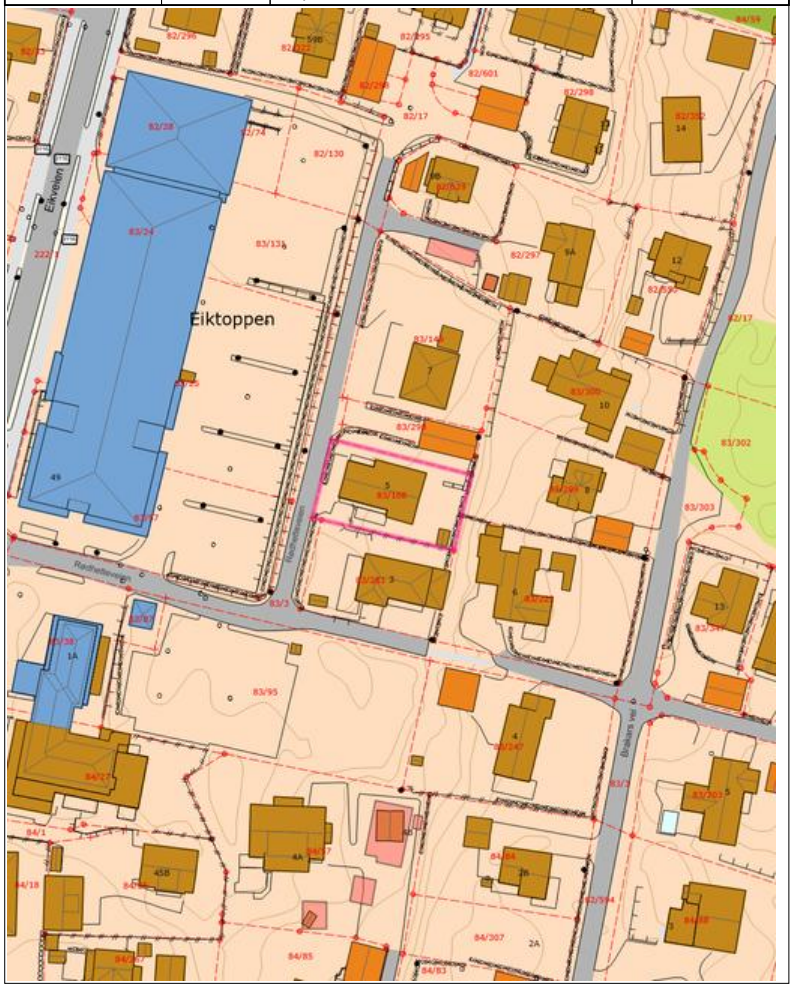
- Brannventil
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Kran
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Septiktank
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra privat vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Kumlokk
- Matrikkelnummer
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Steingjerde
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- Loddrett mur
- Hekk
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Trapp
- Svømmebasseng
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Teiggrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**83**	**108**	**0**	**0**	Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	634.55m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	634.55m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	634.55m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 31016	Gbnr 82/95, 298 (6.9.2006)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

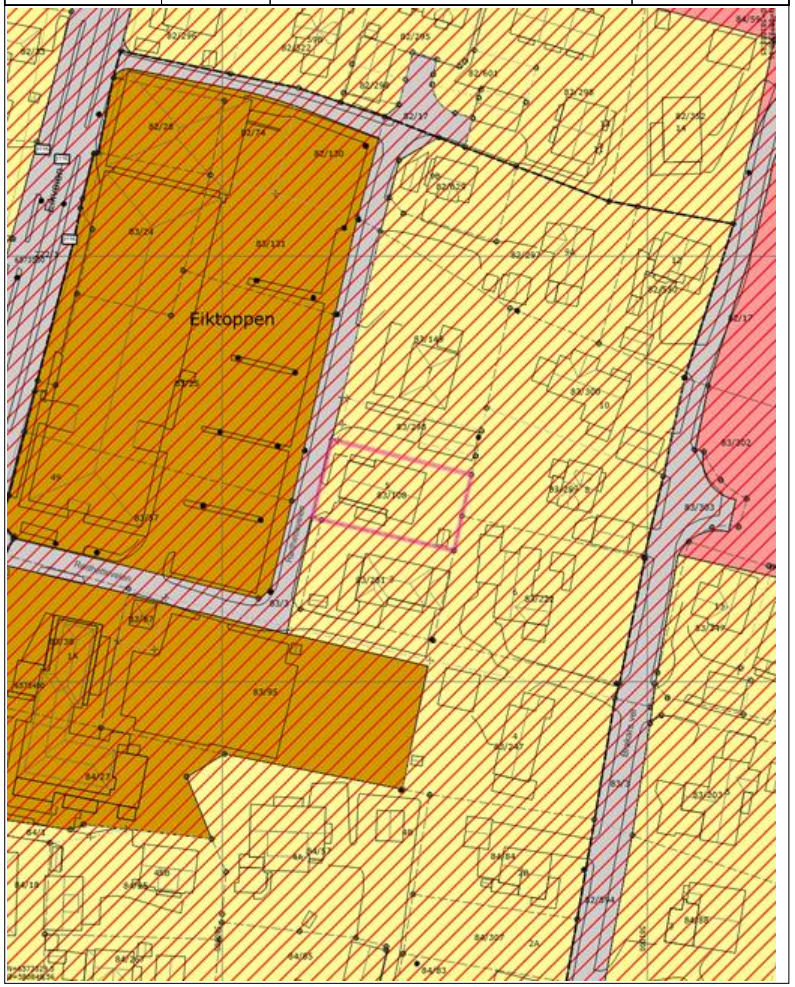
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

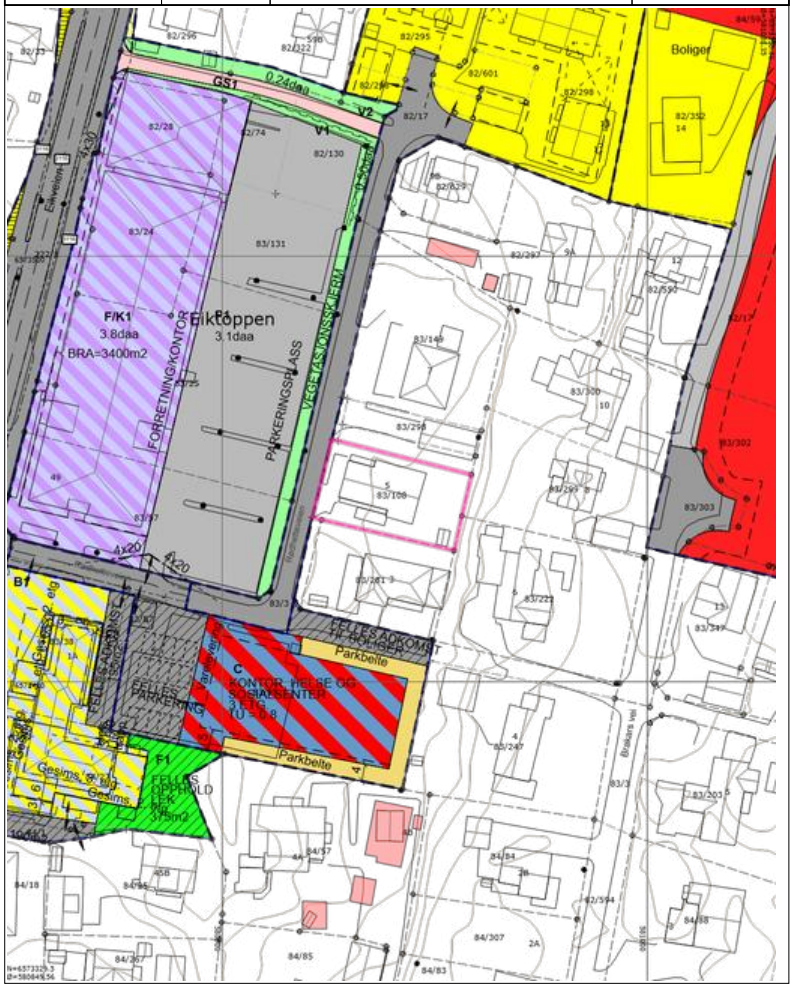
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG			
Annen info:	Gbnr 82/95, 298			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Kontor/Offentlig
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- ForretningkKontor
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ EIK, GBNR. 82/295, 298. PLAN NR. 31016.

Endret i hht. UBA-sak: 149/11 med vedtak den 26.08.2011.

§ 1

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til:

§25, 1. ledd nr.1 BYGGEOMRÅDER

Konsentrert boligbebyggelse (tett/lav) med tilhørende anlegg
Vist byggegrense gjelder all bebyggelse

§25, 1. ledd nr.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

§ 2

Område for boligformål

Innenfor område regulert til boligformål kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse (tett/lav) med tilhørende anlegg. Mønehøyde inntil 8,1 m over terreng, men ikke høyere enn kote 62,0 og med takvinkel 30 - 45°. Tillatt bebygget areal, BYA= 28 %.

Mindre bygning som beskrevet i pbl § 70 nr. 2 annet ledd bokstav b, kan utenfor de viste byggegrensene plasseres inntil 1 m fra formålsgrense. Garasje som ligger med utkjøring mot offentlig vei skal ha minst 5 m avstand til formålsgrensen mot vei. Interne veier i byggeområdet skal være fysisk avsperret mot offentlig trafikkområde, men må gi tilgang for utrykningskjøretøyer.

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan for byggeområdet samlet. Situasjonsplanen skal bygge på foreløpig situasjonsplan (vedlegg til reguleringsplanen) og vise:

Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
Oppfylling og terrassering
Garasjeplassering og parkeringsarealer
Veier, kjøreveier, og manøvreringsarealer)
Avfallsbeholdere
Lekeareal, minste areal 100 m^2 og minste bredde 7 meter
Andre uteoppholdsarealer. Samlet areal for uteopphold og lek skal være minimum 150 m^2 pr. boenhet.

Arealene som skal inngå i boligområdet skal sammenføyes til ett bruksnummer før rammetillatelse gis. Før evt. fradeling innenfor boligområdet kan godkjennes skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan.

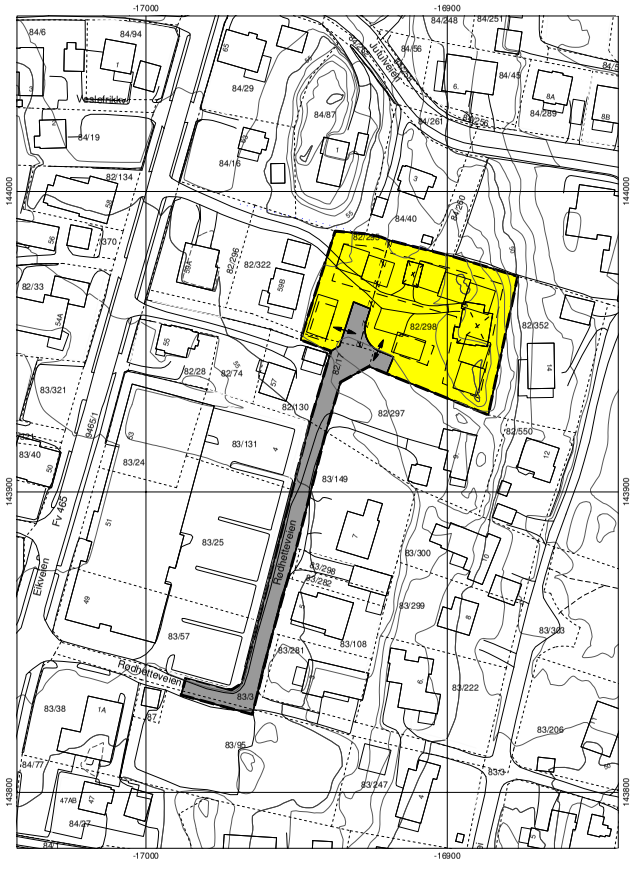
§ 3

Offentlige trafikkområder

Rødhetteveien forlenges til planområdet og opparbeides til kommunal standard. Veien skal være ferdig anlagt før byggetillatelse gis. Det skal etableres frisiktsoner der dette er påkrevd. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Oppstammede enkelttrær tillates.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
Sak: 117/06, den 06.09.06

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

KONSENTRERT BEBYGGELSE (LAVTETT) MED TILHØRENDE ANLEGG

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

INNKJØRSEL

NGO akse 3, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

0704 31016

REGULERINGSPLAN FOR
BOLIGOMRÅDE PÅ EIK, GBNR 82/295 OG 298

	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Utarbeidet av Ramboll AS	31.01.06		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 26.05 - 26.06.2006		
Diverse endringer	10.02.06		Jfr. FUP-sak nr. 109/06	05.05.06	
			Vedtatt i FUP, sak nr. 153/06	25.08.06	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 117/06	06.09.06	
			Mindre reguleringsendring (opphevingav felles adkomst/		
Revidert jf. UBA-vedtak av 26.08.11	04.10.11	CDY	/gang- og sykkelvei) vedtatt i UBA-sak nr. 149/11	26.08.11	

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rødhetteveien 7, 3109 Lofts-Eik		83	149	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Enebolig	24.1.74	dato 5.2.74	sak	28/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hans Borge	Rødhetteveien 7, 3109 Lofts-Eik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Hannisdal og Hundstuen	3100 TØNSBERG	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Henry Bøen	Munkerekkvn. 61, 3100 Tønsberg	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Balkong ikke ferdig. (Adkomst holdes stengt).



Dette arbeid må være fullført innen 1.5.79

Tønsberg den 23.1.79

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

bygningssjef
Kjell Lier

Arne Havnås

Klinkert 51.08 (Formularbestyret)
Eiendt.: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: May Brit Staff
Direkte telefon: 33 34 86 26
Vår ref.: 12/1867
Arkiv: GBR-0083/0108
Deres ref.: SØK

Dato: 13.01.2012

Varmeøkonomi AS
Undrumshøy

3178 VÅLE



Rødhetteveien 5 - 0083/0108 - piperehabilitering - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Gunnar Bergrem	Rødhetteveien 5	3122	TØNSBERG	Gbnr: 0083/0108////
Søker:	Varmeøkonomi AS	Undrumshøy	3178	VÅLE	

Gbnr. : 0083/0108
DFUB-sak : 624/11
Bygningsnr. : 162009362
Arbeidets art : piperehabilitering
Byggets art : tomannsbolig

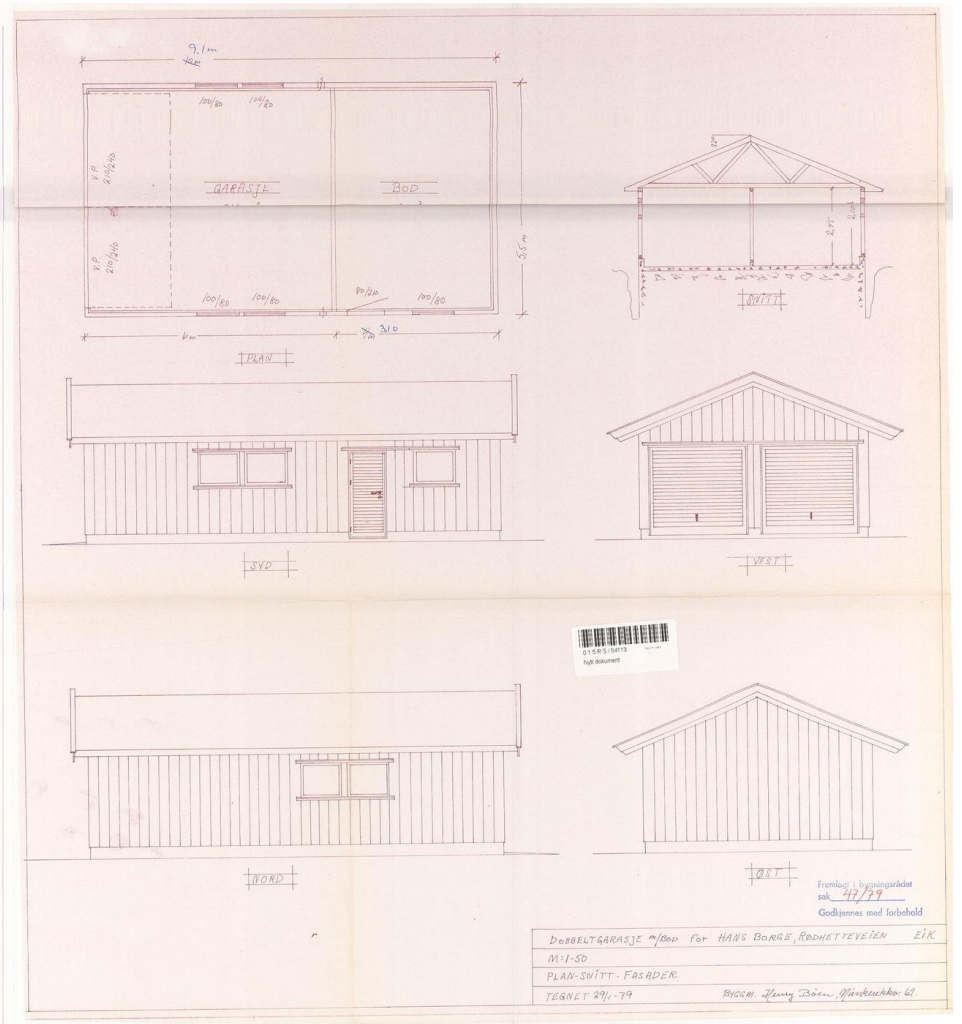
MED HJEMMEL I PBL. § 21 - 10 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

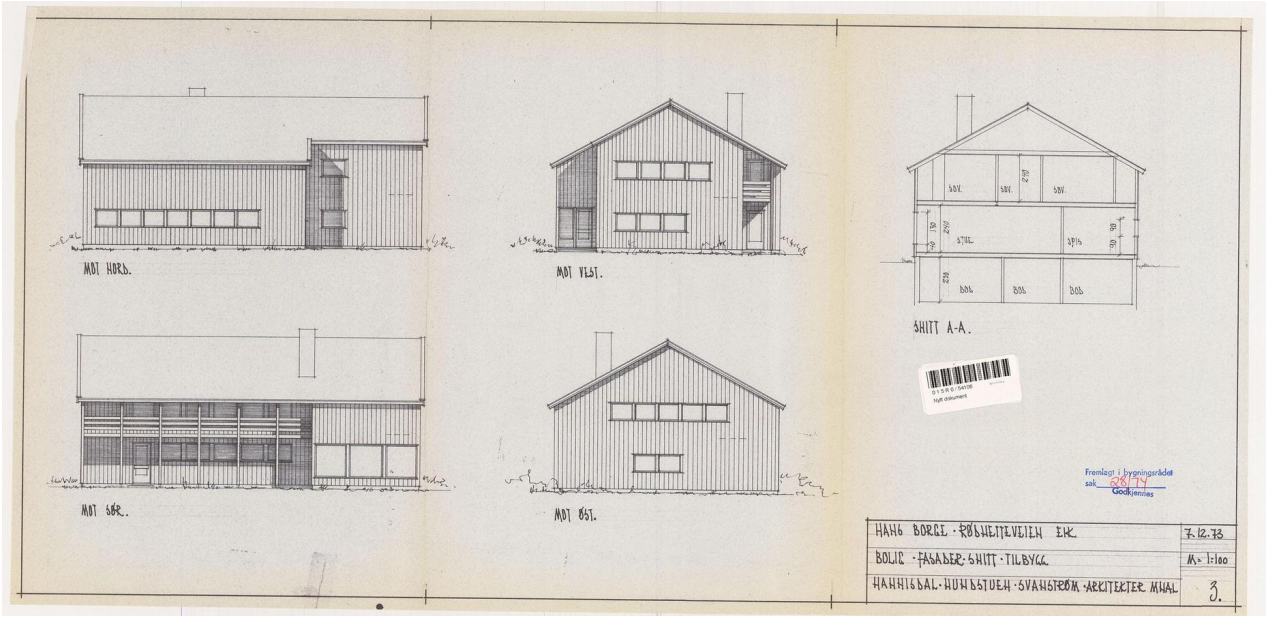
Med hilsen

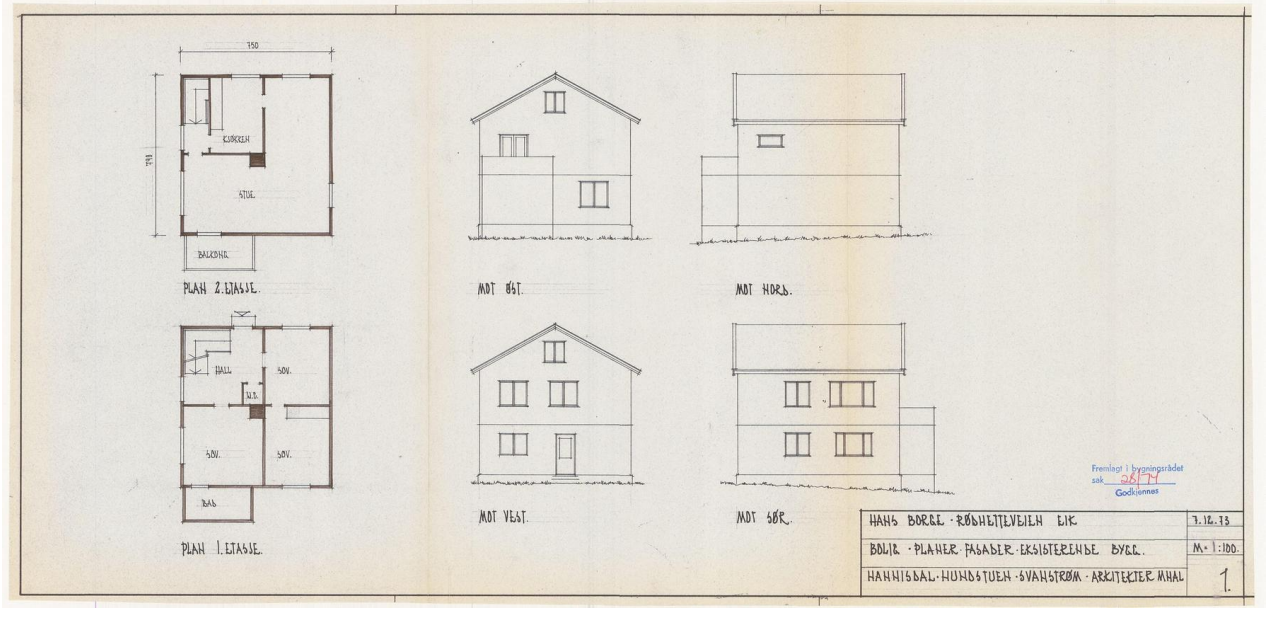
May Brit Staff
saksbehandler

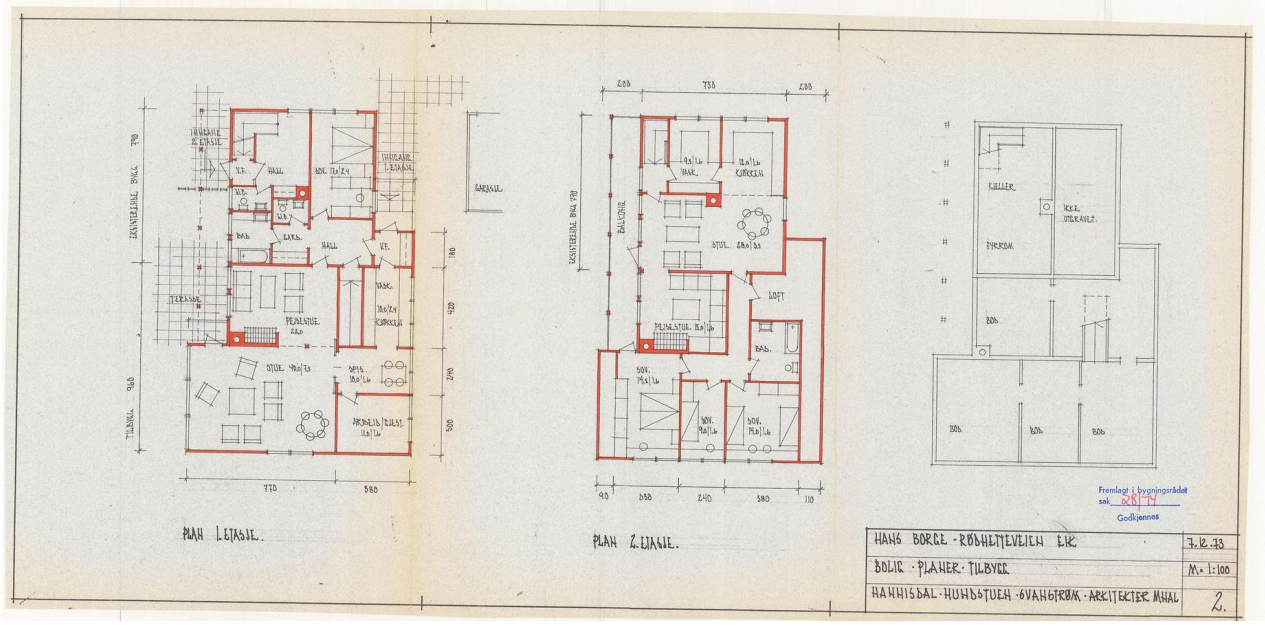
Intern kopi: Brannsjefen

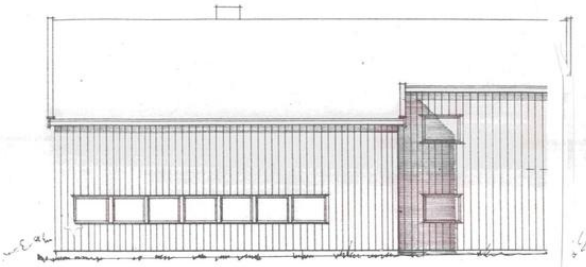
Kopi til:
Gunnar Bergrem Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG


9.1m
100/80
100/80
V.P 210/90
GARASJE
BOD
V.P 210/90
100/80
100/80
90/80
100/80
5.5m
6m
3.10
PLAN
SNITT
SYD
VEST
NORD
ØST
Fremlagt i byggningsrådet
sak 47/79
Godkjennes med forbehold
DOBBELTGARASJE m/BOD for HANS BORGE, RODHETTEVEIEN EIK
M:1-50
PLAN-SNITT- FASADER
TEGNET 29/1-79
BYGGM. Henry Bøen, Mjønekleiva 69.


MOT NORD.
MOT VEST.
SNITT A-A.
MOT SØR.
MOT ØST.
Fremlagt i bygningsrådet
sak 981/74
Godkjennes
HANS BORGE · RØDHETTEVEIEN EIK. 7.12.73
BOLIG · FASADER · SNITT · TILBYGG. M: 1:100
HANNIBAL · HUNDSTUEN · SVAHSTRØM · ARKITEKTER MNAL 3.


PLAN 2.ETASJE.
MOT ØST.
MOT NORD.
PLAN 1.ETASJE.
MOT VEST.
MOT SØR.
Fremlagt i bygningsrådet
sak 981/74
Godkjennes
HANS BORGE · RØDHETTEVEIEN EIK. 7.12.73
BOLIG · PLANER · FASADER · EKSISTERENDE BYGG. M: 1:100.
HANNIBAL · HUNDSTUEN · SVAHSTRØM · ARKITEKTER MNAL 1.

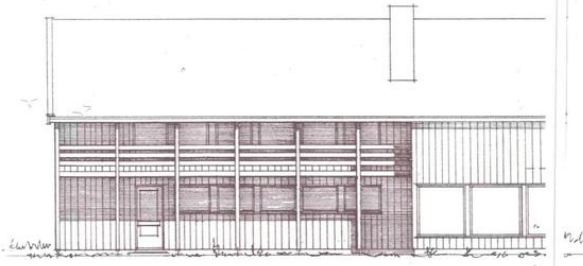

PLAN 1.ETASJE.
PLAN 2.ETASJE.
KJELLER
VASK. UTKRAVELS.
FYRROM.
BOD
BOD
BOD
Fremlagt i byggningsrådet
sak 28/74
Godkjennes
HANS BORGE - RØDHETTEVEIEN EIK
BOLIG - PLANER - TILBYGG
HAHNSDAL - HUNDSTUEN - SVANGSTRØM - ARKITEKTER MNAL
7.12.73
M. 1:100
2.



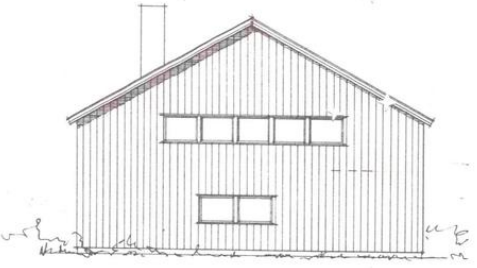
MOT NORD.



MOT VEST.



MOT SØR.



MOT ØST.

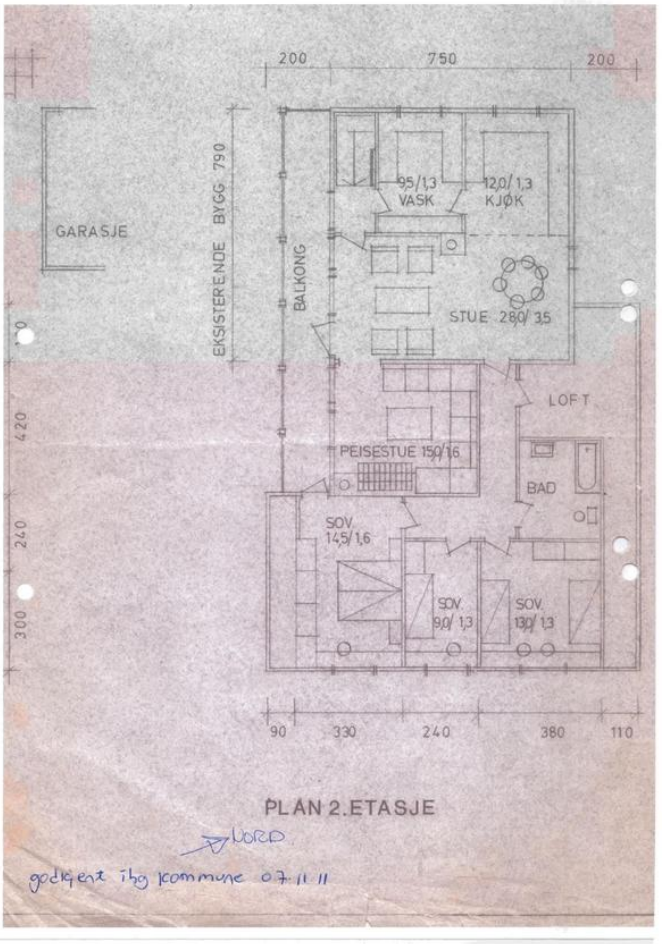
godkjent
Ibg kommune 07.11.11

BEVITNELSE

Herved bevitnes at bygget er utført i samsvar med innsendte tegninger.

Byningstsjefen i Sen, den 23/11 -1979

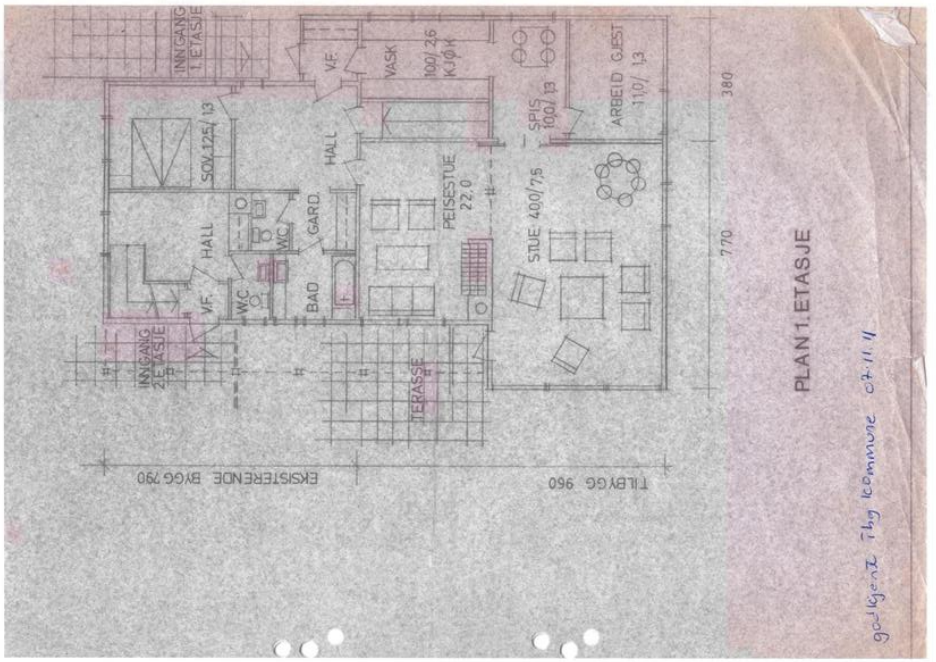
Harmin

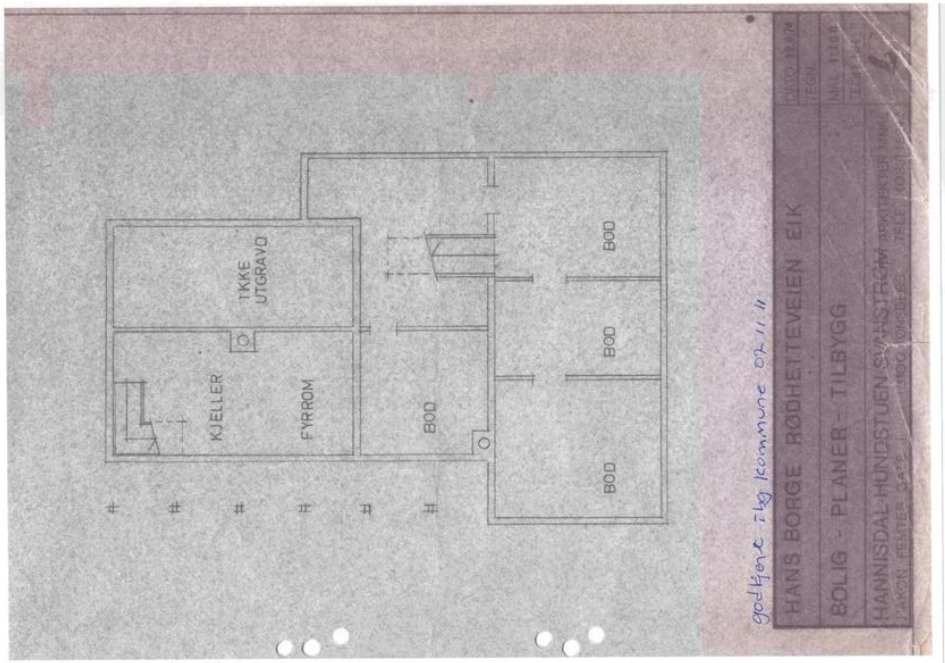


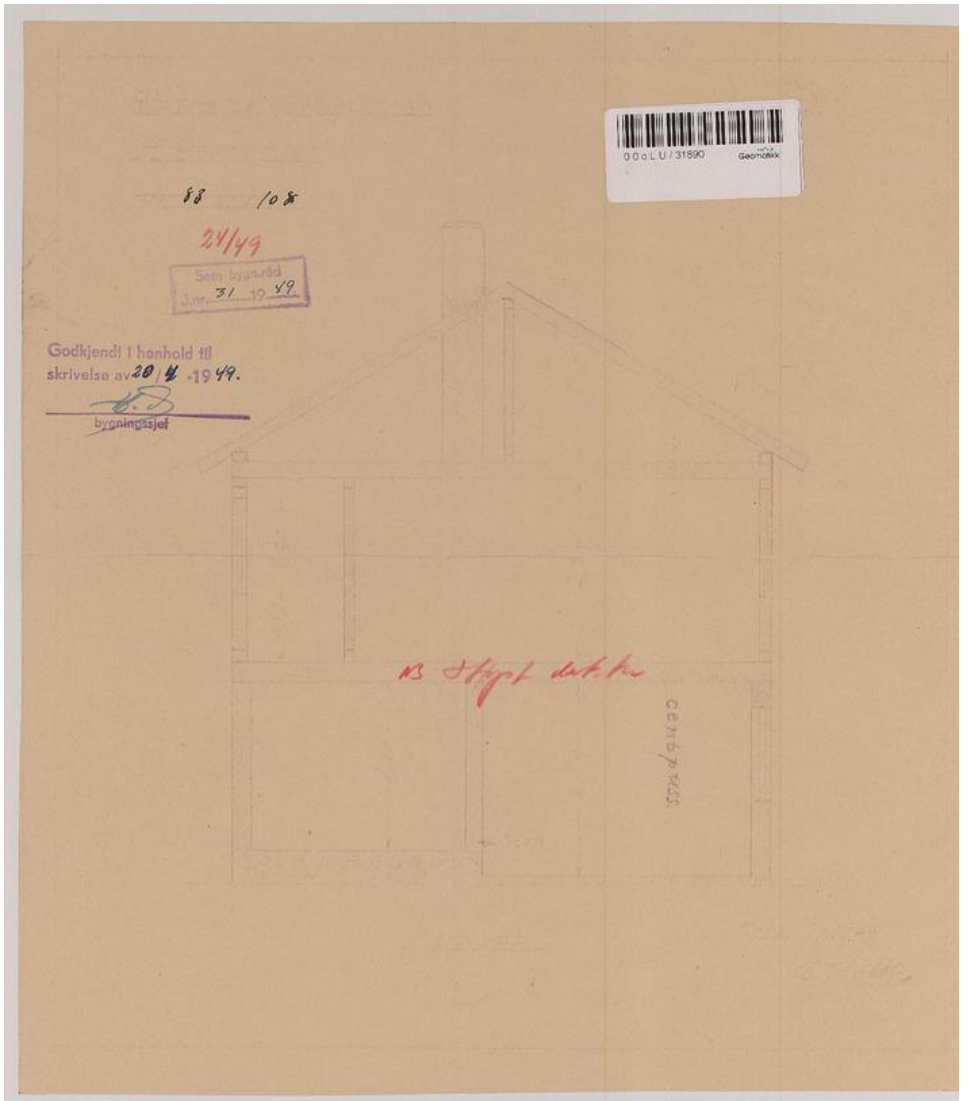
PLAN 2.ETASJE

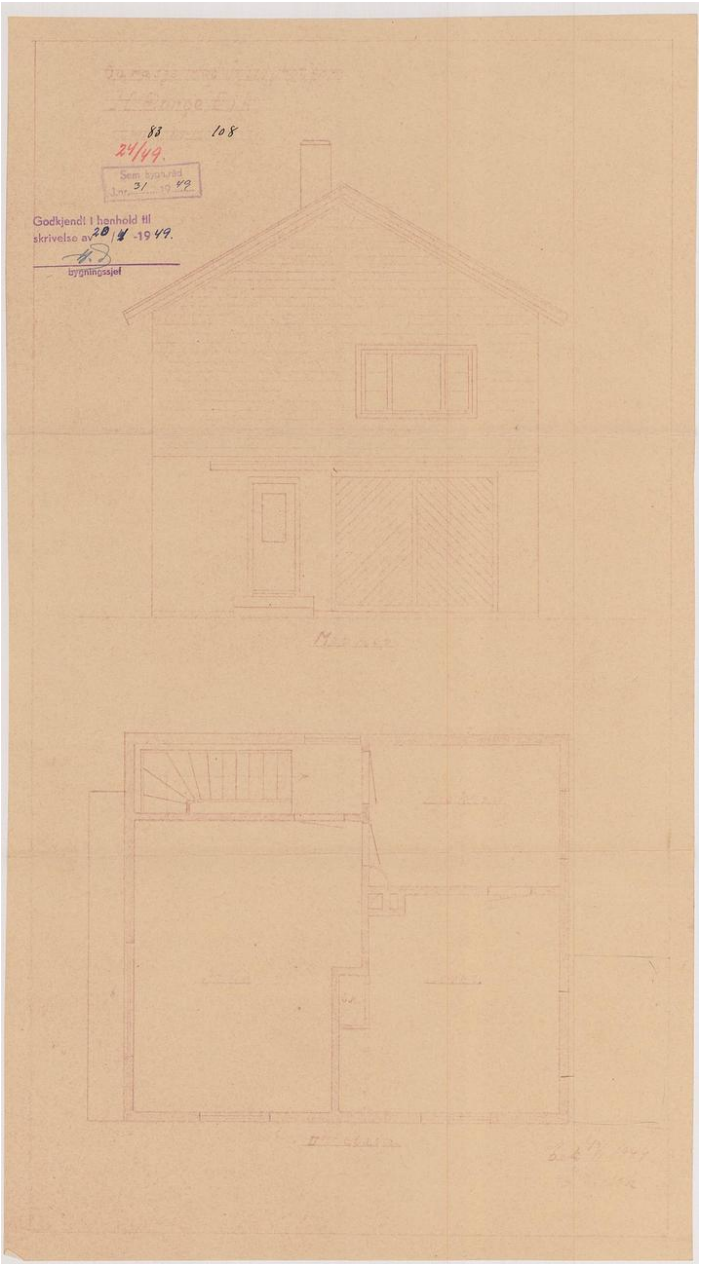
NORD

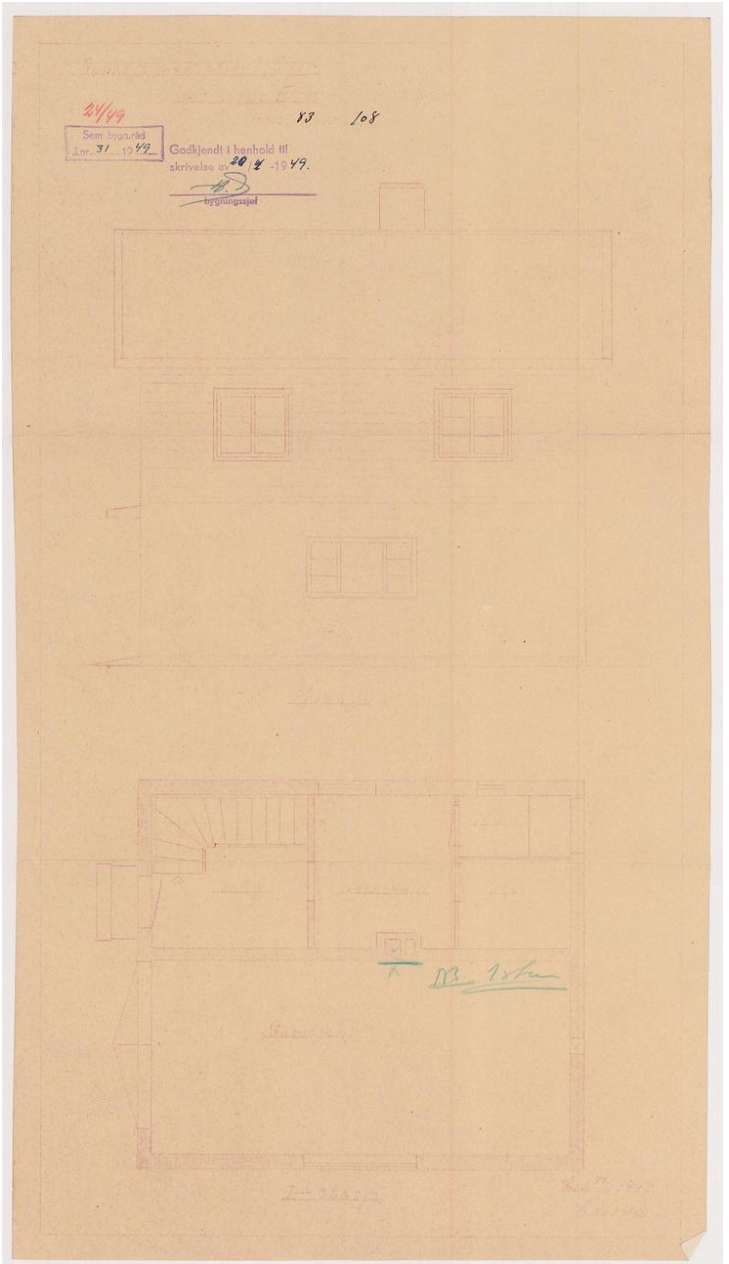
godkjent ibg kommune 07.11.11


INNGANG 1.ETASJE
SOV. 12,5/ 13
V.F.
VASK
100/ 26
KJØK.
ARBEID GJEST
11,0/ 13
SPIS
10,0/ 13
HALL
GARD.
WC
BAD
PEISESTUE
22,0
STUE 40,0/ 75
INNGANG 2.ETASJE
TERASSE
EKSISTERENDE BYGG 790
TILBYGG 960
770
380
PLAN 1. ETASJE
godkjent i kommune 07.11.11


IKKE UTGRAVD
KJELLER
FYRROM
BOD
BOD
BOD
BOD
godkjent i kommune 02.11.11
HANS BORGE RØDHETTEVEIEN EIK
BOLIG - PLANER TILBYGG
HANNISDAL-HUNDSTUEN-SANDSTRØM ARKITEKTER


88 108
24/49
Godkjendt i henhold til skrivelse av 20/4 -1949.
byggningssjef


88 108
24/49
Godkjendt i henhold til skrivelse av 20/4 -1949.
byggningssjef


24/49
Sem. byggnadsråd
Godkjendt i henhold til
skrivelse av 20/4 -1949.
byggnadssakkunnig

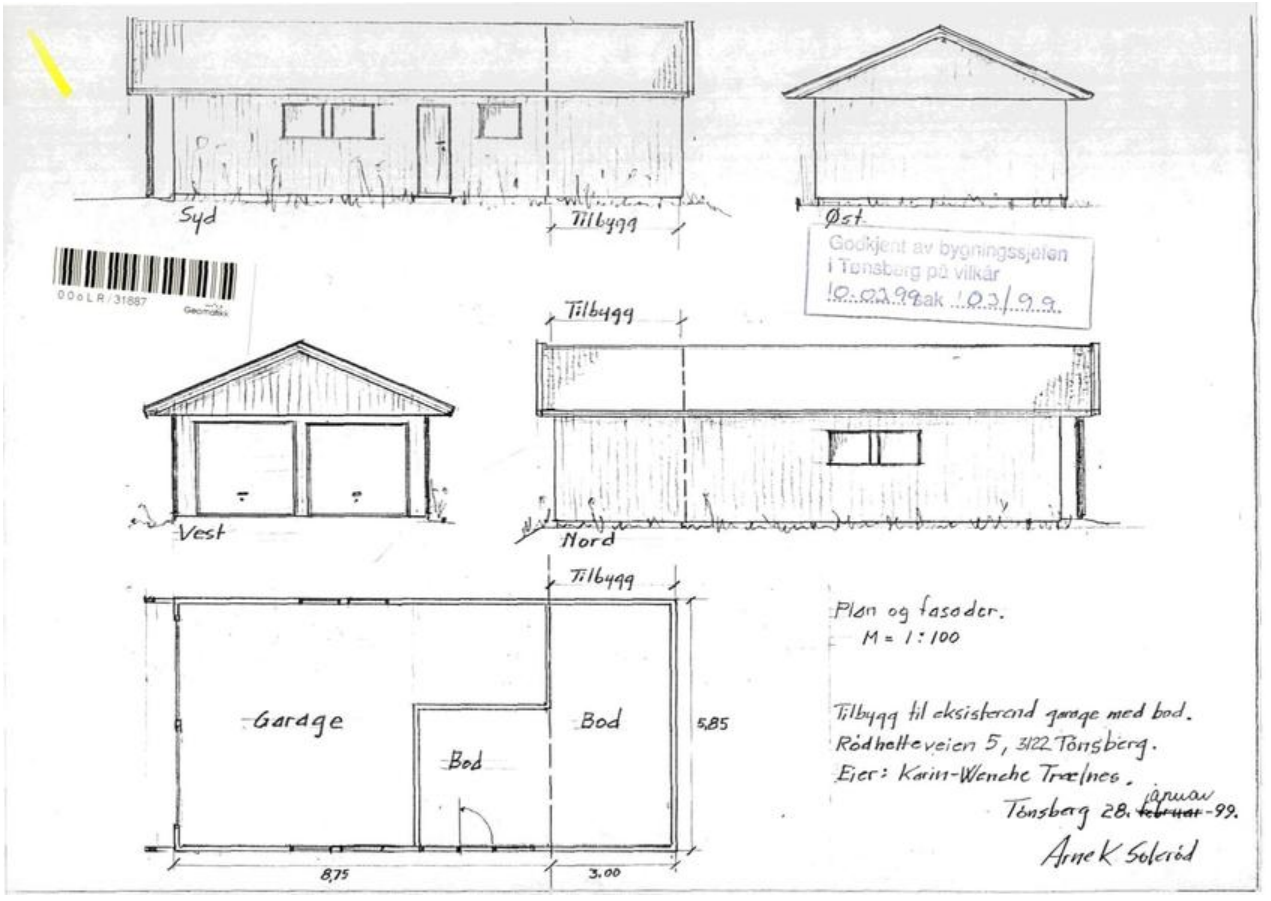
TØNSBERG KOMMUNE

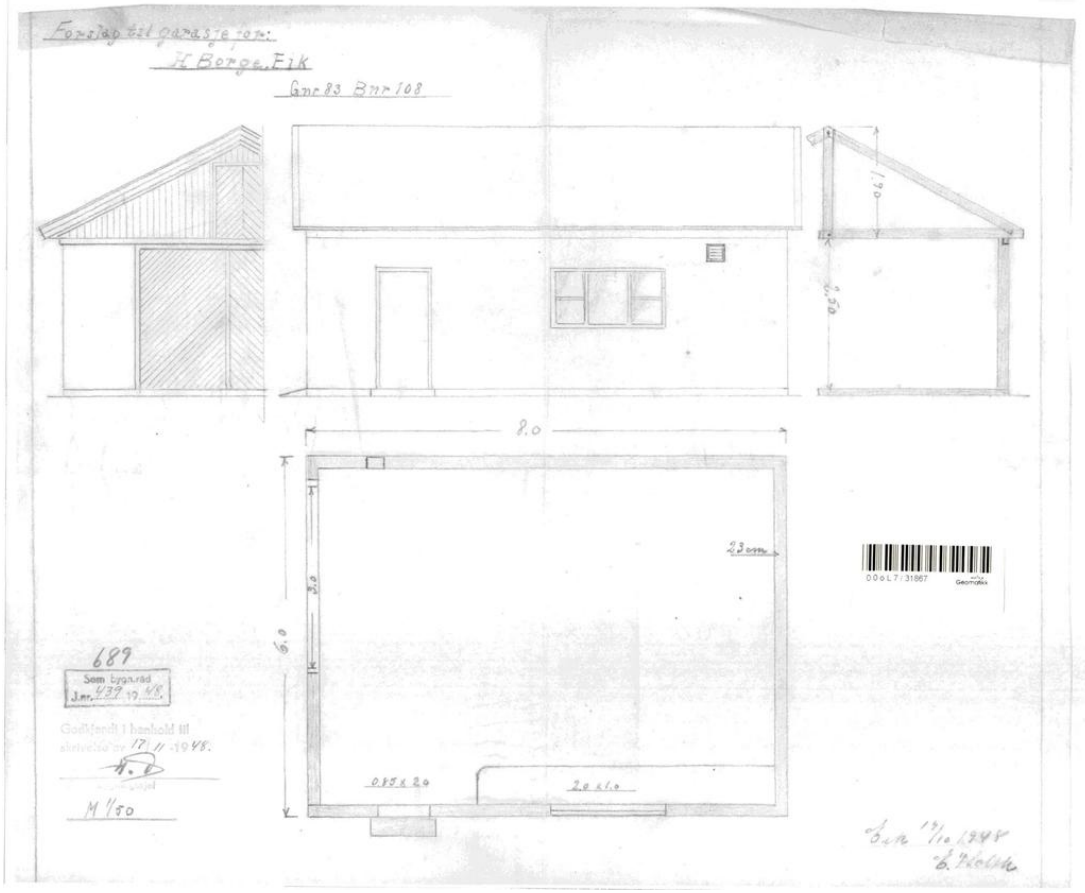
Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
83	**108**	**0**	**0**	**Rødhetteveien 5**

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**


Syd
Tilbygg
Øst
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
10.02.99 sak 02/99
Tilbygg
Vest
Nord
Tilbygg
Garage
Bod
Bod
5,85
8,75
3.00
Plan og fasader.
M = 1:100
Tilbygg til eksisterend garage med bod.
Rødhetteveien 5, 3122 Tønsberg.
Eier: Karin-Wenche Trælnes.
Tønsberg 28. januar -99.
Arne K Soleriød


Forslag til garasje for:
H. Borge, Fik
Gnr 83 Bnr 108
1.90
2.50
8.0
6.0
2.3cm
0.85 x 2.0
2.0 x 1.0
689
Kom. byggeråd
Jnr. 439 19 48.
Godkjendt i henhold til
skrivelse av 17. 11 1948.
M 1:50
Fik 17/10 1948
H. Borge

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/83/108/0/0
Adresse: Rødhetteveien 5,
3122 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 10.06.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.01.18	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Skatteetaten

Dato
09.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 83 Bnr 108 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 747 181
Som sekundærbolig:	kr 6 988 723

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00026595	06.06.2025	Rødhetteveien 5	TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS

Om dokumentet

Ident
1973/502550/91

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

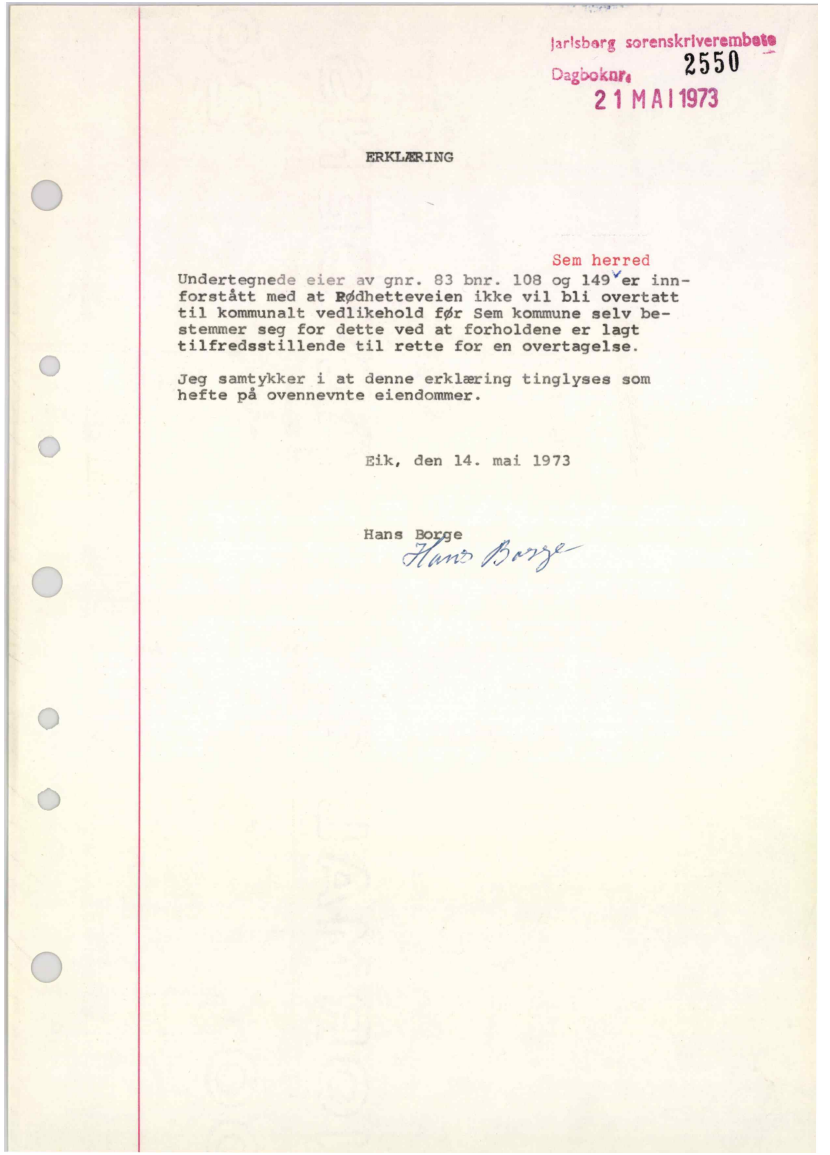
Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Jarlsberg sorenskriverembete
Dagbok nr. 2550
21 MAI 1973

ERKLÆRING

Sem herred

Undertegnede eier av gnr. 83 bnr. 108 og 149 er innforstått med at Rødhetteveien ikke vil bli overtatt til kommunalt vedlikehold før Sem kommune selv bestemmer seg for dette ved at forholdene er lagt tilfredsstillende til rette for en overtagelse.

Jeg samtykker i at denne erklæring tinglyses som hefte på ovennevnte eiendommer.

Eik, den 14. mai 1973

Hans Borge

Hans Borge

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00026594	06.06.2025	Rødhetteveien 5	TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS

Om dokumentet

Ident
1961/500898/91

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

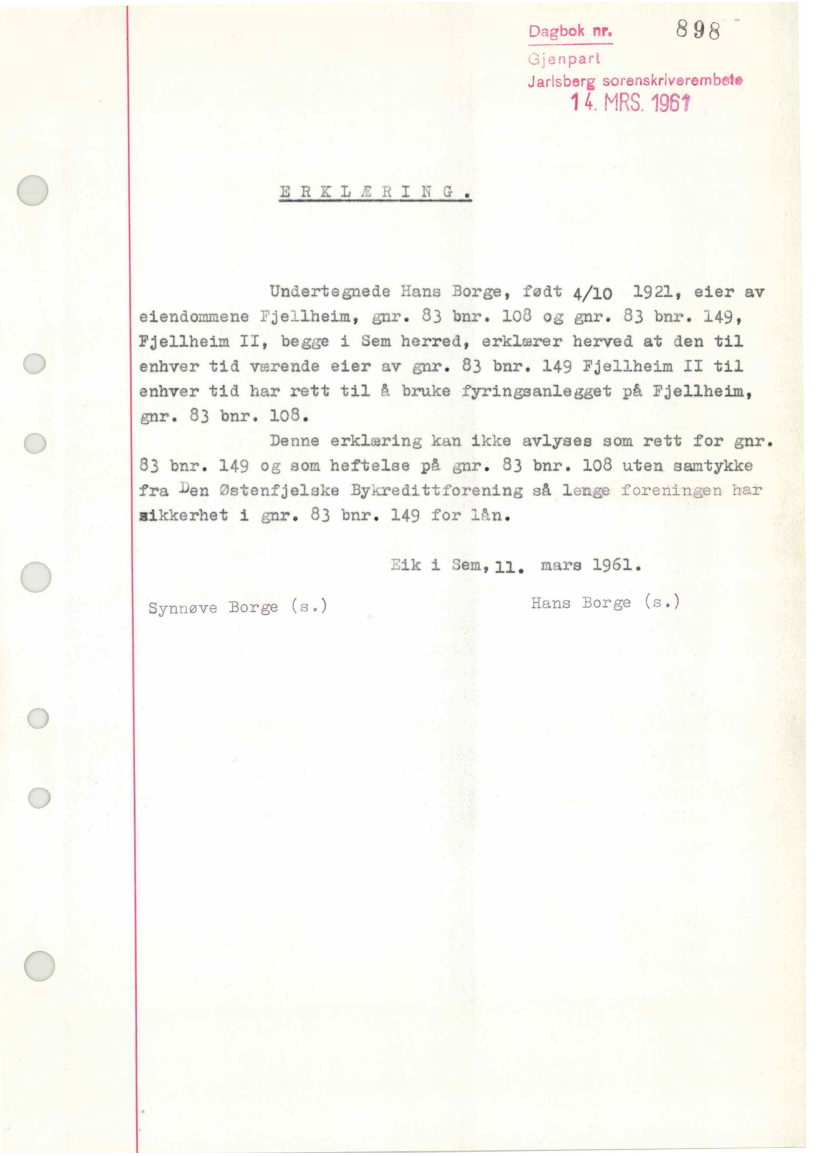
Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Dagbok nr. 898
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
14. MRS. 1961

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede Hans Borge, født 4/10 1921, eier av eiendommene Fjellheim, gnr. 83 bnr. 108 og gnr. 83 bnr. 149, Fjellheim II, begge i Sem herred, erklærer herved at den til enhver tid værende eier av gnr. 83 bnr. 149 Fjellheim II til enhver tid har rett til å bruke fyringsanlegget på Fjellheim, gnr. 83 bnr. 108.

Denne erklæring kan ikke avlyses som rett for gnr. 83 bnr. 149 og som heftelse på gnr. 83 bnr. 108 uten samtykke fra Den Østenfjelske Bykredittforening så lenge foreningen har sikkerhet i gnr. 83 bnr. 149 for lån.

Eik i Sem, 11. mars 1961.

Synnøve Borge (s.) Hans Borge (s.)

Skatteetaten

Dato
09.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 83 Bnr 108 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rødhetteveien 5, 3122 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 747 181
Som sekundærbolig:	kr 6 988 723

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 25-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rødhetteveien 5 3122 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 83, bnr 108, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 298 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 282 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no